



Mogata 11C

— Velkommen til

Mogata 11C



SAGENE

Fin 2(3)-roms m/solrik, sydvestvendt balkong på hele 10 m2. Nytt bad 2017. Soverom mot idyllisk bakhage

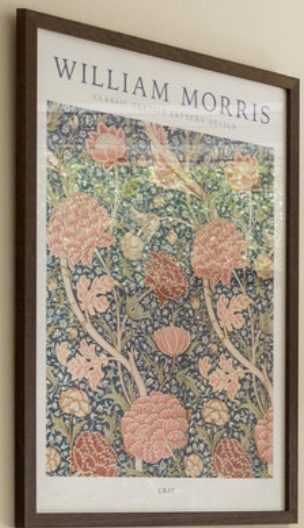
Prisantydning	5 350 000,-
Omkostninger	19 621,-
Totalpris	5 369 621,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 911,-
BRA-i	57 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	1
Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet

Eieform	Andel
Byggeår	1953
Tomt	924 kvm, eiet

Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no

Telefon	452 51 612
E-post	l.tronshaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- MOGATA 11C
- Presentert av Vilde Nadden

- Utrolig koselig og fin 2/3-roms på Sagene med god standard, solrik balkong og enkel adkomst.
- Leiligheten ligger fint til og har en gjennomgående planløsning med store og lettmøblerte rom. Fra stuen har du utgang til en solrik sydvestvendt balkong på ca. 10 m² som er perfekt på varme sommerdager. Videre har man et pent bad, gang med kott, separat kjøkken og stort soverom.

- Tilbaketrukket beliggenhet midt i hjertet av Sagene med umiddelbar tilgang til en rekke servicetilbud og flotte parker.

- Høy første etasje mot bakgård og rolig gate
- Solrik sydvestvendt balkong på ca. 10m²
- Moderne baderom fra 2017
- Nymalte overflater og pent gulv
- Romslig, separat kjøkken med plass til spisebord
- Oppvarming, v. vann og bredbånd inkl. i felleskostnadene

Arealer og innhold

BRA-i:	57 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	67 kvm

Beskrivelse

Leilighet

1. etasje:

BRA-i: 57 kvm. Gang, stue, kjøkken, soverom, kott og bad.
Total BRA: 57 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 10 kvm. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 3 kvm og en på loft. I kjelleren er boden på ca. 3m², og på loftet er boden ca. 7m² (gulvflate ca. 10m²)
Total BRA: 10 kvm.

Mogata 11C 0464 Oslo
1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er ihvendinge og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.



























Informasjon

Mogata 11C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

29-0248/24

Boligtype

Andelsleilighet

Adresse og betegnelse

Mogata 11C, 0464 OSLO

Gnr 221, bnr 169 i Oslo kommune

Andelsnr 1 i Mog 11 Borettslag, org.nr. 948818132

Selgere

Hanne Finsveen

Lasse Schmidt

Kjøpesum og omkostninger

5 350 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger:

7 981,00 (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)

240,00 (Pantattest kjøper)

500,00 (Tinglyst hjemmelsoverføring)

500,00 (Tinglyst pantedokument)

10 400,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))

9 221,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))

19 621,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))

5 359 221,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))

5 369 621,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår

1953

Etasje

1

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 57 kvm

BRA-e: 10 kvm

Totalt BRA: 67 kvm

Beskrivelse:

Leilighet

1. etasje:

BRA-i: 57 kvm. Gang, stue, kjøkken, soverom, kott og bad.

Total BRA: 57 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 10 kvm. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 3 kvm og en på loft. I kjelleren er boden på ca. 3m2, og på loftet er boden ca. 7m2 (gulvflate ca. 10m2)

Total BRA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten består av gang, soverom, separat kjøkken, stue og bad. Utgang fra stuen til en herlig balkong på 10 kvm.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3 kvm og en loftsbod på ca. 10 kvm gulvflate (måleverdig 7 kvm).

Enkel tilgang til borettslagets hyggelige bakgård med gressplen, beplantning og utemøbler. Fellesvaskeri i bygården.

Standard

GANG

Stor og praktisk gang med gode oppbevaringsmuligheter. I tillegg til et praktisk kott på 1 kvm har man plass til kommode, skoskap og/eller garderobeskap. I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder på til sammen 13 kvm. Dørcalling. Sikringsskap med automatsikringer.

STUE OG BALKONG

Lys stue med god plass til sofagruppe med naturlig avstand til TV-seksjon. Det er også god plass til spisebord ved store vinduer, samt diverse oppbevaringsmøbler. Nyere gulv fra 2021 og malte vegger i 2023/2024.

Utgang til en solrik balkong på ca. 10 kvm. I følge selger er det sol på balkongen fra ca. kl.11:00 til kl.19:00 midt på sommeren. God plass til diverse utemøbler og grill. Uteplassen oppleves usjenert og det er port ned til frodige bakhage til glede

for beboerne.

KJØKKEN

Separat, hyggelig kjøkken hvor det er svært godt med oppbevaringsplass. Pen kjøkkeninnredning med hvite fronter og håndtak i stål. Bar-løsning med spiseplass. Fliser mellom over- og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Nisje til komfyr og kjøøl/frys.

SOVEROM

Svært romslig soverom som i sin helhet vender mot indre gårdsrom. God plass til dobbeltseng med nattbord på hver side av sengen. Meget romslig garderobe for oppbevaring (Elfa system).

BAD

Delikat, flislagt baderom pusset opp i 2017. Badet inneholder vegghengt toalett med skjult siterne, dusjhjørne med glassvegger og servantinnredning for oppbevaring. Opplegg og plass til vaskemaskin. Varmekabler i gulv og downlights i himling. Dokumentasjon på arbeidet foreligger. Naturlig ventilasjon.

OVERFLATER

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.

Overflatebehandling vegger: Malt panel og malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Modernisering og påkostninger

Oppgraderinger gjort i selgers eiertid:

- Lagt laminatgulv i alle rom unntatt bad i 2021.

- Malt alle rom unntatt bad (inkludert helparkling av stue med himling, gang og kjøkken) i 2023/2024.

- Beiset terrasse i 2023.

Større vedlikehold og rehabilitering gjort i regi av borettslaget:

2023: Installert ny dør til bakgård, utskiftning av vinduer i en andel

2022: Utskiftning av branndører i kjelleren

2021: Utskiftning av enkelte vinduer i 3 andeler

2019: Satt opp belysning i bakgården

2018: Overgang til bergvarme Samt diverse ENØK-tiltak

2017: Utskiftning pulverapp. og røykvarslere

2016: Oppussing av oppganger. Nye postkasser. Ventilasjonsrens

2015: Rørfornyng og salg av tjenesteleilighet

2014: Nye porttelefoner. Nye branndører vaskeri og strømtavlerom. Nye markiseduker i 5. etg. Vedlikeholdsspyling og kamerainspeksjon

2012: Brannsikring, Service radiatorer Kontroll av alle slokkeapparat, utarbeidet branninstruks. Service og utbedring av radiatorer.

2011 - 2011: Rehabilitering av tak og fasader. Utskifting av røykvarslere

2003 - 2003: Tak/brannstige/røykvarslere Vedlikehold tak og nye markiser i 5. etasje. Oppgradering av brannstigene og utskiftning av røykvarslere.

2001 - 2001: Fyringsanlegget/loft Utskifting av fyringsanlegg. Etterisolering av loft.

2000 - 2000: Kabelnett Oppgradering av kabelnettet. Utskifting dører Utskifting av inngangs-, kjeller-, lofts-,

og entrédører. Rehabilitering av balkongene i 1. etasje.

1998 - 1998: Stoppekraner i alle bad og kjøkken. Service på alle vinduene i borettslaget

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av faglært.

Total rehabilitering av baderom og toalettrom i 2017 - før vår eiertid. Firma: Lomundal Bygg AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Svar: Nytt rør i rør system.

Totalrenovasjon av bad inkl. riving av eksisterende gulv. Støpt nytt med fall, varmekabel og Protan sveisemembran. Dokumentasjon foreligger.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært.

Mindre utvidelser av el-anlegget. Blant annet downlights og varmekabler på bad. Viser til samsvarserklæring. Firma: Lomundal Bygg AS.

Tilleggskommentar: Lyset i gangen og stuen kan flimre dersom man bruker dimmeren og vanlige led-pærer. Vi bruker smart-pærer (Wiz) som kan dimmes i app eller fjernkontroll og opplever ingen problemer med dette.

Se hele egenerklæringskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

- Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

- Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein.

- Yttertak er ikke besiktiget.

- Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

- Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong søler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.

- Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl og pussede flater.
- Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 1983.
- En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 1983.
- Utgang fra stue til en balkong på ca. 10m2.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Synlig vannrør av materialtype kobber(eldre)/ røri- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
- Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Avløpsrør er inspisert med kamera og spylt i 2014 og rørfornyng i 2015 iflg kunde
- Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til 86cm. Det er kun deler av rekkverket som er for lavt da det er høyde forskjell rundt balkongen.
- Innvendige dører: Det er avvik: Enkelte dører tar i karm. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Enkelte dører bør justeres.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Samlestokk til rør i rør systemet ligger i himlingen over badet uten lekkasje sikring. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Andre tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Montere waterguard kan være en løsning.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.
- Utvendig > Dører: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Disse rommene er det registrert avvik på: Stue: Det er registrert avvik på 1,5cm. Enkelte ujevnheter på kjøkken. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes. 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.

- Bad > Overflater vegger og himling: Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Bad > Ventilasjon: Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Kunde opplyser at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Kjøkken > Overflater og innredning: Vurdering av avvik: Det er avvik: Kjøkken fremstår med noe slitasje som fuktskjolder på enkelte fronter, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. Ingen umiddelbar utbedring.

- Kjøkken > Avtrekk: Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kunde opplyser at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:

- Vegghengt TV-benk.
- Garderobeskap.
- Lampe gang og kjøkken.
- 2x hyller stue og soverom.
- Persiener
- Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
- Lyslenke på balkong.

- Fastmonterte hyller (bad, kott).
- Benk og spisebord på kjøkken.
- Hyller i bod.

Dette medfølger ikke:

- Lampe over spisebord og på soverom.
- Hyller x3 i stue (de vi har laget selv).
- Hylle i gang.
- Nattbord x2.
- Hattehylle, skojern på vegg, speil i gang.
- Vaskemaskin.
- Gitar.
- Blomsterkassene.

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

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd

nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant

annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:

Strømvartale med Tibber for 2023: 2499 kWt, kr.2621,- (mellom 70-370 kr/mnd for strøm) .

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 911,- pr. mnd.

Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, oppvarming (bergvarme), varmtvann, vaktmester, felles bygningsforsikring, vask av fellesareal m.m.

Fordelt slik:

Felleskostnader 3.482,-

Trappevask 140,-

Bredbånd 289,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene, bortsett fra eventuell eiendomsskatt.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 367 781,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 5 197 569,- pr. 2022

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av internett til borettslaget. Det som er inkludert er grunnpakke, ut over dette legger beboerne til tjenester/tilgang selv, og betaler deretter.

Borettslaget

Om borettslaget

- Kontaktinformasjon til styret: Styret kan kontaktes på e-post mogt11@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.
- Vibbo: Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Mogata 11

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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.

KONTAKTINFORMASJON TIL STYRET

Styret kan kontaktes på e-post mogt11@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

SYKKELPARKERING

Det er sykkelparkering under trappen i kjelleren.

FELLESVASKERI

Borettslaget har et fellesvaskeri som fritt kan benyttes av beboerne. Dette er inkludert i månedlige felleskostnader.

Dette står i årsberetningen for 2023: Samtidig med utsending av egenerklæringsskjema for brann og sikkerhet, sendte styret også i år ut en vedlikeholdsinstruks for vinduene med en oppfordring til å ta godt vare på dem slik at vi kan utsette utskifting lengst mulig.

Fra styreleder september 2024:

Det er planlagt vindusutskifting i 2026.

Er det planlagt noen økning av fellesgjeld eller felleskostnader per nå?

Svar: Fellesgjelda vil øke som følge av vindusprosjektet. Felleskostnader økes jevnlig med KPI.

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Ja, det er forkjøpsrett. Meldefristen er 12.09.2024.

Kontakt OBOS for mer informasjon.

Så fort budrunden er ferdig vil megler informere OBOS om salget, som da vil kontakte de som evt. har meldt forkjøp.

Kjøper må betale for utlysning av forkjøpsrett, uansett om forkjøpsretten blir benyttet eller ikke. Dersom forkjøpsretten må utlyses flere ganger (en utlysning varer i 3 mnd) må kjøper betale 7981,- for hver utlysning.

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

Ingen lån registrert for selskap.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Leiligheten har ingen andel fellesgjeld per 01.08.2024.

Fellesformue

Kr 27 772,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 430 663,- for året 2023. Se årsregnskapet vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon.

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter

som det ikke var budsjettert for. Andre inntekter består av salg av gressklipper, samt overføring fra OBOS-miljøfond. Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre forbruk til drift og vedlikehold på grunn av at planlagt oppgradering av bakgården ikke ble gjennomført

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes. Se vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 92972205.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 924 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt på 924,6 kvm som tilhører borettslaget. Pen, felles hage opparbeidet med gressplen, trær og blomster.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 2970 kroner for ett år

El-bil : 2000 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Adkomst

Adkomst til oppgangen fra Mogata. Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger rolig og tilbaketrukket til i et meget populært og etablert boligområde sentralt på Sagene.

På Sagene har du tilgang til flere koselige kafeer og restauranter som Kaffebrenneriet, Sagene lunsjbar, Bamboo (Asiatisk) og Mysterud Bar. Coop Extra, Rema 1000, døgnapent Joker og andre matvareforretninger ligger i umiddelbar nærhet. Det finnes også klesbutikker, hudpleiesalonger, apotek m.m. i området.

Det er dessuten kort vei til Storo storsenter med sitt brede utvalg av forretninger og servicetilbud. Sagene har en god plassering i byen og det er gåavstand til Grünerløkka, Nydalen, St. Hanshaugen og Majorstuen.

Bydelen kan by på flere fantastiske grøntområder som Akerselva Miljøpark, Myraløkka, Sagene parken, Torshovparken, Bjølsenparken og Voldsløkka. Voldsløkka er et aktivt friområde med kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner, tennisbaner m.m. Ved Bjølsenparken ligger også idylliske Bjølsen Kolonihage med koselige Portveien 2.

Av treningstilbud finner du bl.a. SATS noen få minutter fra døren, og ellers i nærområdet finner du Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov. Her har man tilgang til treningssenteret, OsloSquash, Klatreverket og Golfsenteret. Utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Oslo (Blindern), BI i Nydalen, Høyskolen i Oslo, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og Arkitekthøyskolen er i nærheten.

I umiddelbar nærhet til leiligheten har du tilgang til et svært godt kollektivtilbud med bl.a. buss 20, 37 og 54, i tillegg til buss 28 mellom Fornebu og Helsfyr fra Arkitekt Rivertz plass i rushtiden, samt trikk 11, 12 og 13 fra Vogts gate på Torshov som tar deg raskt rundt til store deler av byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger arkivkort med ferdigattestering, datert 31.05.1954.

Det foreligger ferdigattest på utskifting av balkonger, datert 09.11.1988.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt

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

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

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 i henhold til reguleringsplan S-2255 datert 28.07.1977 med senere endringer i henhold til S-2937 datert 01.10.1987. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 sak 262 gjennom ny "Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn." Området blir berørt av endringer i reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune som følge av dette. Denne nye planen får betydning for en rekke vedtatte reguleringsplaner i Oslo. Henviser til kommunens nettsider for ytterligere informasjon: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

01.02.1896 - Dokumentnr: 900025 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:221 Bnr:71

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 borettil 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.

Trygghetspakke kjøper

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

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

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

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

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

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve

avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum

Tilrettelegging: 15 900,-

Nordvik Grunnpakke: 19 900,-

Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-

Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 898,-

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt.

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. .

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte

utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. september 2024

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 93855940

Megler 2

Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 45251612

Meglerforetaket

Nordvik Torshov

Vogts gate 47

0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000



Vedlegg

Mogata 11C

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisanlydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)

Gebyr for å benytte forkjøpsrett
(dersom forkjøpsretten benyttes)

Kr 7.981,- Kjøper (som benytter forkjøp)

Eierskiftegebyr

Kr 6.385,- Selger

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.
Første gangs utlysning (innen et år etter 1.
forhåndsvarsel)

Kr 1500,- Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir boret til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

Tilstandsrapport

Mogata 11 C, 0464 OSLO

OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 169

Andelsnummer 1



Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 01.08.2024

Rapportdato: 27.08.2024

Oppdragsnr.: 13907-2574

Referansenummer: WN8901

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen

Uavhengig Takstingeniør

jo@takstpartner.no

922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 pumpearlegg • 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 bygningsakkyndig, 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 åndsverkløven 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 eksemplarframstilling 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-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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 nedsett funksjon. Graden gir 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.



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.



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 nåverende 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.



Mogata 11 C, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 169
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND


Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger to bodere, en på loftet og en i kjelleren.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl og pussede flater.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 1983.

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetsslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 1983.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 10m2.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malt panel og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.


Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Mogata 11 C, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 169
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND


Beskrivelse av eiendommen

Bad

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall.

Opplegg for vaskemaskin, og det er tilkoblet et vannklosett.

Naturlig ventilasjon.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktstøkk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber(eldre)/ rør-i-rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Avløpsrør er inspisert med kamera og spytt i 2014 og rørfornyng i 2015 Iflg kunde Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rør anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrenset muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

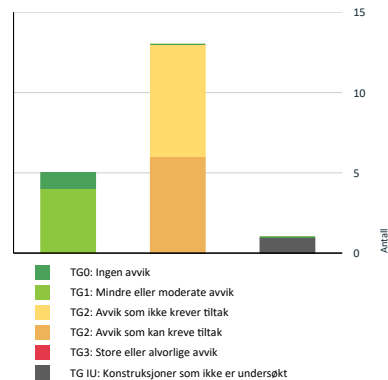
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

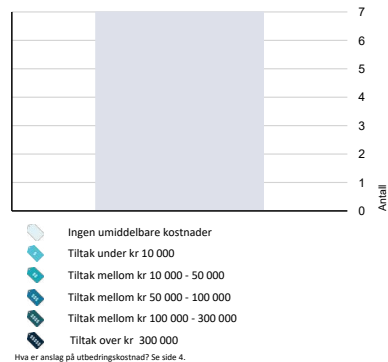
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leiligheten/seksjons/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra taksmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirert og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

10 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

Mogata 11 C, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 169
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Sammendrag av boligens tilstand

10 2) AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
1	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
1	Innvendig > Innvendige dører Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
10 5) AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
1	Utvendig > Vinduer Gå til side
1	Utvendig > Dører Gå til side
1	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
1	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
1	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
1	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
1	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Mogata 11 C, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 169
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1953

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakkonstruksjon i tre dekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong søiler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl og pussede flater.

10 5) Vinduer

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 1983.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


10 5) Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 1983.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mogata 11 C, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 169
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND 

Tilstandsrapport

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 10m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 86cm. Det er kun deler av rekkverket som er for lavt da det er høyde forskjell rundt balkongen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNSENDIG

Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.

Overflatebehandling vegger: Malt panel og malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Etasjeskille/gulv mot grunn


Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Mogata 11 C, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 169
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND 

Tilstandsrapport

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Disse rommene er det registrert avvik på:

Stue: Det er registrert avvik på 1,5cm.

Enkelte ujevnheter på kjøkken.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskifting av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører bør justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall.

Opplegg for vaskemaskin, og det er tilkoblet et vannklosett.

Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Mogata 11 C, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 169
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

101 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

101 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivellert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

101 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

101 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin, og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

101 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mogata 11 C, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 169
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kunde opplyser at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

101 Fukt i tilleggende konstruksjoner

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

101 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken fremstår med noe slitasje som fuktskjolder på enkelte fronter, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. Ingen umiddelbar utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

101 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kunde opplyser at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber(eldre)/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Samlestøkk til rør i rør systemet ligger i himlingen over badet uten lekkasje sikring.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Montere waterguard kan være en løsning.

10.2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Avløpsrør er inspisert med kamera og spylt i 2014 og rørfornyning i 2015 iflg kunde. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

10.2 Ventilasjon

Kun lufting via å åpne vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

10.2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggers bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningsakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningsakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningsakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999. Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1997
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring på det som er utført på badet. Jordet Elektro AS
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, branntilføy eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- #### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Mogata 11 C, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 169
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Jordet Elektro AS . Da samsvarserklæringen er over 5 år og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

10 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Mogata 11 C, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 169
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Areal 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 oppptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne 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.

Arealen 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggetekniske 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 bygningsakkyndige 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.

Mogata 11 C, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 169
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		7		7	
1. Etasje	57			57	10
Kjeller		3		3	
SUM	57	10			10
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. Etasje	Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Entré , Kott		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Kunde opplyser at det medfølger bod i kjeller og loft. I kjelleren er boden på ca. 3m2, og på loftet er boden ca. 7m2(gulvflate ca. 10m2) Bod er arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierforhold.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne og det kreves ikke penger for å bruke vaskeriet iflg. eier.

Aralet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/Innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Areal er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Planløsninger og vinkel skjeheter gjør det vanskelig å måle. Det kan påregnes avvik på arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Mogata 11 C, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 169
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Hensiver til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivare tatt og at dette er blokkens ansvar.

Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinnndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	56	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2024	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Hanne Finsveen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eierforhold
301 OSLO	221	169	0	0	924.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mogata 11 C

Hjemmelshaver

Mog 11 Borettslag

Mogata 11 C, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 169
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Andelsobjekt

Org. nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948818132		Obos Eiendomsforvaltning AS	Hanne Finsveen Og Lasse Schmidt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Mogata 11 C, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 169
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i sentrum av Sagene. Herfra er det gangavstand til handlegater, butikker, kafeer og andre servicetilbud. Kort vei til treningssentre, dagligvarebutikker, Storo shoppingssenter med fl. Rekreasjonsmuligheter finnes i Bjølsenparken, Voldsløkka idrettsplass og langs Akerselva. Kort vei til Nydalen (B), Torshov, Grünerløkka, Blindern etc.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget/sameiet eier tomten på 924,60 m².

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningsen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Helseparklet og malt vegger og tak i stuen 2023, utført av NB Malerarbeid AS. Dokumentasjon foreligger.
- Helseparklet og malt vegger i entre i 2023. Egenarbeid.
- Helseparklet og malt vegger på kjøkkenet i 2024. Egenarbeid.
- Byttet gulv i 2021. Egenarbeid.
- Beiset terrasse i 2023. Egenarbeid.
- Malt vegger på soverom 2021.
- Nytt bad. 2017. Dokumentasjon foreligger.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Ny bakgårdsdør, 2023
- Utskifting av brannrør i kjelleren, 2022
- Satt opp belysning i hage, 2019
- Overgang til bergvarme + div. ENØK tiltak i 2018
- Utskifting av pulverapparater og røykvarslere i 2017
- Oppussing av oppganger 2016
- Ventilasjonrens i 2016
- Rørfornyng i 2015
- Ny brannrør til vaskeri og elanlegg, kamerainspeksjon av avløpsrør, 2014.

Listen er ikke uttømmende.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	01.08.2024	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklærings skjema vedlegges av megler i salgsopp-gaven	Ikke vist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse	30.07.2024	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Eier	01.08.2024	Under befaring	Innhentet		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring på badet	01.09.2017	Jordet Elektro AS	Fremvist		Nei
Bad	19.06.2017	LOMUNDAL BYGG AS	Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal situasjon. Strakstillat ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningssakkyndig 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 Rapportensammendrag 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 bygningssakkyndig da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningssakkyndig 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.

PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningssakkyndig vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverksheider/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 dampspærre 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 bygningssakkyndig skjuler 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 byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske 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 elektro-faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av 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 sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningssakkyndig, 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.

Mogata 11 C, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 169
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst



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 omsluttete 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 godkjenning 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 eiendomsloven 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 godkjenning 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 personopplysninger 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/personvernerklæring/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/WN8901>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Nordvik Torshov	
Oppdragsnr.	
29-0248/24	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lasse Schmidt	Hanne Finsveen
Gateadresse	
Mogata 11C	
Poststed	Postnr
OSLO	0464
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: I.S. HF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av

Filer

[Sluttdokumentasjon Mogata 11c.pdf](#)

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar

- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med lldsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralflyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av

Filer

[Samsvarserklæring - M11c.pdf](#)

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralflyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja

Initialer selger: I.S. HF

2

Document reference: 29-0248/24

Document reference: 29-0248/24

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/ta/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelsen/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggjøtt?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 29-0248/24

Tilleggs kommentar

Lysset i gangen og stuen kan flimre dersom man bruker dimmeren og vanlige led-pærer. Vi bruker smart-pærer (Wiz) som kan dimmes i app eller fjernkontroll og opplever ingen problemer med dette.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 29-0248/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lasse Schmidt	4f0982817f26f6a70eb4669 5f7bc877abd9ad475	12.09.2024 19:18:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Finsveen	17ec73bbd53cfb765d5a826 af22c46f7bdd427e4	12.09.2024 19:20:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 29-0248/24

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Mogata 11 Borettslag

Organisasjonsnummer: 948818132

Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18.00, Rönbeck Hall.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Helga Solheim velges.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse digital registrering og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen foreslås Helga Solheim. Ingrid Liudden velges som protokollvitne,

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses

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

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.

✓ Vedtatt.

7. Forslag om endring av husordensregler

Styret ønsker i hovedsak å oppdatere husordensregler for å endre språket, men det er også noe endringer som er mer konkrete. Se vedlegg. Merk særlig punkt om *gasskomfyr/ gassgrill*, punkt om *ro og orden og dyrehold*. Skrift i kursiv er tilføyelser, og det som er foreslått tatt bort, er tekst som er strøket over.

Forslag til vedtak:
Endring i husordensreglene vedtas i sin helhet slik presentert i vedlegget til innkallingen.
Vedtatt. I tillegg ble følgende endringer foreslått og vedtatt på selve møte;
-Ro og Orden: det blir lagt til følgende til siste setning før "etter kl.23"; "i egen bolig".
- Vaskeri: De tre nest siste setningene som er foreslått fjernet, blir ikke fjernet alikevel, og "alle dager unntatt søndag" fjernes.
✓ - Dyrehold: Man beholder første setning.
- Soppel: legges til en ny setning etter siste setning "papiropsøppel tømmes kun en gang pr uke, så vær nøye med å presse søppel godt sammen"

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ett styremedlem for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tore Solstad

Følgende stilte til valg:

Tore Solstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristine Risum

Lisa Thue

Følgende stilte til valg:

Kristine Risum

Lisa Thue

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Hege Vadstein

Følgende stilte til valg:

Hege Vadstein

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingrid Liodden

Følgende stilte til valg:

Ingrid Liodden

10. Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Valgkomiteemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristine Risum

Lisa Thue

Følgende stilte til valg:

Kristine Risum

Lisa Thue





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 88

Mogata 11 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Mogata 11 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.

Dato for årsmøtet:

3. juni 2024 kl. 18:00, Rönbeck Hall.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024
7. Forslag om endring av husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Mogata 11 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
Helga Solheim velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen foreslås Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses

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

Vedlegg
1. 88 årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.

Sak 7

Forslag om endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker i hovedsak å oppdatere husordensregler for å endre språket, men det er også noe endringer som er mer konkrete. Se vedlegg. Merk særlig punkt om *gasskomfyr/ gassgrill*, punkt om *ro og orden* og *dyrehold*. Skrift i kursiv er tilføyelser, og det som er foreslått tatt bort, er tekst som er strøket over.

Forslag til vedtak

Endring i husordensreglene vedtas i sin helhet slik presentert i vedlegget til innkallingen.

Vedlegg

2. Reviderte husordensregler.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ett styremedlem for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tore Solstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristine Risum
- Lisa Thue

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hege Vadstein

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ingrid Liodden

Sak 10

Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitelem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitelem:

- Kristine Risum
- Lisa Thue

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hege Vadstein	Mogata 11 A
Nestleder	Ingrid Liodden	Mogata 11 B
Styremedlem	Tom Klaveness	Mogata 11 B
Varamedlem	Kristine Risum	Mogata 11 A
Varamedlem	Tore Solstad	Mogata 11 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Hege Vadstein		Mogata 11 A
Varadelegert		
Ingrid Liodden		Mogata 11 B

Valgkomiteen

Linn Bøhler		Mogata 11 B
Kristine Risum		Mogata 11 A

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes på e-post mogt11@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Mogata 11 Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter. Mogata 11 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948818132, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 221 169

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Mogata 11 Borettslag har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som det ikke var budsjettert for. Andre inntekter består av salg av gressklipper, samt overføring fra OBOS-miljøfond.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre forbruk til drift og vedlikehold på grunn av at planlagt oppgradering av bakgården ikke ble gjennomført.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 205 000 til normalt 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 strømsstøtten 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 Mogata 11 Borettslag.

Lån

Mogata 11 Borettslag har ikke lån. Styret vedtok en ekstraordinær nedbetaling av resten av lånet i OBOS-banken med kr 93 0617 i september/oktober 2023.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% fra 01.01.2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslag Mogata 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslag Mogata 11 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BORETTSLAG MOGATA 11 ORG.NR. 948 818 132, KUNDENR. 88

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.		1 420 677	1 522 894	1 420 677	882 830
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		430 663	260 499	-262 450	177 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-967 657	-362 555	-56 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-853	-161	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-537 847	-102 217	-318 450	177 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		882 830	1 420 677	1 102 227	1 059 930

SPESTIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	955 378	1 516 801
Kortsiktig gjeld	-72 548	-96 124
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	882 830	1 420 677

BORETTLAG MOGATA 11
ORG.NR. 948 818 132, KUNDENR. 88

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 506 596	1 554 120	1 503 000	1 494 000
Andre inntekter	3	42 256	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 548 852	1 554 120	1 503 000	1 494 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-75 832	-74 972	-88 710	-89 400
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-7 250	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-66 920	-64 220	-67 500	-71 000
Konsulenthonorar	7	-6 875	-10 485	-10 000	-10 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-92 387	-176 137	-635 000	-205 000
Forsikringer		-137 726	-128 848	-142 300	-152 000
Kommunale avgifter	9	-345 960	-317 288	-371 900	-389 500
Energi/tyring	10	-161 564	-164 101	-176 000	-163 000
TV-anlegg/bredbånd		-104 040	-213 682	-104 040	-110 000
Andre driftskostnader	11	-65 284	-61 462	-62 000	-66 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 115 213	-1 269 445	-1 714 450	-1 316 900
DRIFTSRESULTAT		433 639	284 675	-211 450	177 100
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	33 011	11 030	0	0
Finanskostnader	13	-35 987	-35 206	-51 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 976	-24 176	-51 000	0
ÅRSRESULTAT		430 663	260 499	-262 450	177 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		430 663	260 499		

BORETTLAG MOGATA 11
ORG.NR. 948 818 132, KUNDENR. 88

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 416 505	1 416 505
Tomt		70 000	70 000
Miljøbankkonto, øremerket		7 286	32 323
SUM ANLEGGSMIDLER		1 493 791	1 518 828
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		27 063	59 368
Andre kortsiktige fordringer		0	3 648
Driftskonto OBOS-banken		101 473	248 797
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 223	1 881
Sparekonto OBOS-banken		824 620	1 203 107
SUM OMLØPSMIDLER		955 378	1 516 801
SUM EIENDELER		2 449 169	3 035 629
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		2 238 349	1 807 686
SUM EGENKAPITAL		2 241 349	1 810 686
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	0	967 657
Borettsinnskudd	16	129 000	129 000
Avsetning bomliljøtiltak	17	6 272	32 162
SUM LANGSIKTIG GJELD		135 272	1 128 819
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		61 948	84 813
Skyldige offentlige avgifter	18	4 335	4 253
Påløpte renter		0	239
Annen kortsiktig gjeld	19	6 264	6 820
SUM KORTSIKTIG GJELD		72 548	96 124
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 449 169	3 035 629

Mogata 11 Borettslag

Mogata 11 Borettslag

Pantstillelse	20	129 000	2 129 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2024
Styret i Borettslag Mogata 11

Hege Vadstein /s/ Tom Klaveness /s/ Ingrid Liodden /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 339 272
Bredbånd	113 160
Trappevask	50 400
Eiendomsskatt	3 764
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 506 596

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av gressklipper	3 500
Mottatt fra OBOS gir tilbake, miljøfond	38 756
SUM ANDRE INNETEKTER	42 256

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-51 437
Påløpte feriepenger	-6 264
Arbeidsgiveravgift	-14 482
Andre personalkostnader	-3 648
SUM PERSONALKOSTNADER	-75 832

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 45 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 875
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-6 875
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-60 206
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 799
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 863
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-7 191
--------------------------------	--------

Kostnader dugnader	-6 328
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-92 387
---------------------------------	----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 784
---------------	--------

Vann- og avløpsavgift	-157 204
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-184 972
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-345 960
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-21 412
------------------	---------

Strøm oljefyr el.bereder	-140 152
--------------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-161 564
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 995
-----------	--------

Driftsmateriell	-5 108
-----------------	--------

Lyspærer og sikringer	-543
-----------------------	------

Renhold ved firmaer	-48 925
---------------------	---------

Gressklipping	-2 531
---------------	--------

Andre fremmede tjenester	-457
--------------------------	------

Trykksaker	-679
------------	------

Andre kontorkostnader	-53
-----------------------	-----

Porto	-60
-------	-----

Bank- og kortgebyr	-2 449
--------------------	--------

Velferdskostnader	-485
-------------------	------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-65 284
----------------------------------	----------------

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	760
-------------------------------------	-----

Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 251
------------------------------------	--------

SUM FINANSINTEKTER	33 011
---------------------------	---------------

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-35 987
--	---------

SUM FINANSKOSTNADER	-35 987
----------------------------	----------------

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1952	1 242 100
-----------------------------	-----------

Oppskrevet 1976	174 405
-----------------	---------

SUM BYGNINGER	1 416 505
----------------------	------------------

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.221/bnr.169

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet var et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden var 22 år.

Opprinnelig 2018	-1 800 000
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	832 343
---------------------	---------

Nedbetalt i år	967 657
----------------	---------

	0
--	---

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	0
------------------------------------	----------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953	-129 000
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-129 000
----------------------------	-----------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-6 272
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-6 272

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 223
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 112
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 335

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 264
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 264

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	129 000
TOTALT	129 000

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

Bygninger	1 416 505
Tomt	70 000
TOTALT	1 486 505

Styrets arbeid 2023-2024

Styret har holdt to styremøter siden fjorårets Generalforsamlingen og fram til i dag, men for øvrig samarbeidet via telefon og epost. I tillegg til sakene oppført nedenfor, har styret som vanlig bistått andelseiere i enkeltstående saker (vannskader, naboklager, eierskifte osv.) i løpet av året.

HMS og brannikkerhet

Internkontroll har blitt gjennomført, og batterier til røykvarslere har blitt delt ut til de som ga beskjed om at de trengte det. Referat fra brannkurset som ble avholdt i 2014 har blitt sendt ut til alle nye beboere.

Vinduer

Samtidig med utsending av egenerklæringskjema for brann og sikkerhet, sendte vi også i år ut en vedlikeholdsinstruks for vinduene med en oppfordring til å ta godt vare på dem slik at vi kan utsette utskifting lengst mulig.

Bakgårdsdøra

Den gamle døra ut til bakgården var ikke spesielt innbruddssikker eller godt isolert mot kulde. Den var i tillegg tungvint å åpne. Ny dør har blitt kjøpt inn og montert.

Dugnad

Det ble holdt en vårdugnad med godt oppmøte og en høstdugnad med upåklagelig innsats fra de få oppmøtte.

Forsikring

Styret fikk et tilbud fra Gjensidige forsikring som var rimeligere og hadde like god dekning som avtalen vi hadde med If, og bestemte derfor å skifte forsikringsselskap.

Takras

For å hindre at det skjer skader som følge av takras utenfor borettslagets bygning, har styret inngått en avtale med Team Takras. Dette firmaet skal holde forholdene under oppsyn og utføre is- og snørydding fra tak når det blir nødvendig. Vi har også anskaffet såkalte avvisere (vimpler med takras-advarsel) som vi kan sette opp når det trengs.

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92972205. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Installert ny dør til bakgård, utskifting av vinduer i en andel	
2022	Utskifting av brannrør i kjelleren	
2021	Utskifting av enkelte vinduer i 3 andeler	
2019	Satt opp belysning i bakgården	
2018	Overgang til bergvarme	Samt diverse ENØK-tiltak
2017	Utskifting pulverapp. og røykvarslere	
2016	Oppussing av oppganger	
2016	Nye postkasser	
2016	Ventilasjonsrens	
2015	Rørfornyng og salg av tjenesteleilighet	
2014	Nye porttelefoner	
2014	Nye brannrør vaskeri og strømtavlerom	
2014	Nye markiseduker i 5. etg	
2014	vedlikeholdsspyling og kamerainspeksjon	
2012	Brannsikring, Service radiatorer	Kontroll av alle slokkeapparat, utarbeidet branninstruks. Service og utbedring av radiatorer.
2011 - 2011	Rehabilitering av tak og fasader	
2011 - 2011	Utskifting av røykvarslere	
2003 - 2003	Tak/brannstige/røykvarslere	Vedlikehold tak og nye markiser i 5. etasje. Oppgradering av brannstigene og utskifting av røykvarslere.
2001 - 2001	Fyringsanlegget/loft	Utskifting av fyringsanlegg. Etterisolering av loft.
2000 - 2000	Kabelnett	Oppgradering av kabelnettet.
2000 - 2000	Utskifting dører	Utskifting av inngangs-, kjeller-, lofts-, og entrédører. Rehabilitering av balkongene i 1. etasje.
1998 - 1998	Stoppekraner	Stoppekraner i alle bad og kjøkken. Service på alle vinduene i borettslaget.

1997 - 1997	El - anlegget	Modernisering av el-anlegget. Moderniseringen omfatter nye hovedtavler, utskifting av stigeledninger og gårdsanlegg, nye automatsikringer i leilighetens sikringssskap, inn trekking av nye ledninger i samtlige leiligheter samt utskifting av originale stikkontakter og lampepunkter.
1995 - 1995	Bomberom	Rehabilitering av bomberom. Omgjort til festlokalet Rønbeck Hall
1994 - 1994	Fasaden	Fasaden mot gaten pusset opp (lagt på murstein).
1988 - 1988	Balkonger	Nye balkonger
1986 - 1986	Vaskeriet	Vaskeriet pusset opp første gang (malt). 2 nye vaskemaskiner, ny sentrifuge, vasker i rustfritt stål m.m. Nytt lavtspylende klosett i kjelleren - malt.
1985 - 1985	maling/porttelefon	Oppgangene malt, montert håndløpere med plastbelegg. Montert porttelefon.
1984 - 1984	Lys i oppganger	Gratis utskifting av lys i oppgangen (Firmaet het ENSTO).
1983 - 1983	Vinduer og ytterdører	Utskifting av vinduer - og ytterdører.
1979 - 1979	Maling	Maling av fasaden (mot gården).
1977 - 1977	Tak	Taket lagt helt om - nye takrenner og bordbeslag - elektriske kabler ble lagt i takrennene.
1974 - 1974	Fyringsanlegget	Modernisering av fyringsanlegget

Husordensregler

Mogata 11 borettslag

Gratulerer med ny leilighet, og velkommen som i Mogata 11! Som ny har du sikkert en rekke spørsmål som du forhåpentligvis finner svar på her. Om noe er uklart etter du har forslag til endringer eller tillegg, ikke nøl med å ta kontakt med styret. Navn og kontaktinformasjon til styremedlemmene finner du på oppslag i oppgangen. Vi ber deg ta hensyn til de regler som finnes i borettslaget, og vi gjør oppmerksom på at brudd på husordensreglene i verste fall kan føre til utkastelse.

*Kjære alle i Mogata 11 – nye og gamle beboere,
Husordensreglene er til for at vi skal trives og ha det bra sammen, så følg dem godt.*

Ro og orden

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 2200 og 0800 på hverdager, og mellom kl. 2200 og 4000 i helgene. Det betyr at du bør unngå å bruke vaskemaskin etter kl. 22. Lyder forplanter seg lett mellom leilighetene.

Det skal være ro mellom klokken 23 og 07 på hverdager, og mellom kl. 23 og 10 i helgene, så ikke bruk vaskemaskinen etter kl. 23.

Oppussing/rehabilitering

Mange ønsker å pusse opp leiligheten sin for å få den akkurat slik som de vil ha den. Det er selvsagt helt i orden. Om du skal holde på med bråketeknisk maskiner (for eksempel gulvsliper), bør naboene varsles. Hvis du planlegger å rive vegger, pusse opp badet eller bygge om, må det søkes styret om tillatelse. Til orientering er det av byggetekniske grunner ikke tillatt å rive annet enn vegg mellom bad og kjøtt. Det må også søkes om tillatelse til hulltaking fra leiligheter og ut til fellesareal. Dersom hulltaking blir godkjent, må dette gjøres uten at det fører til synlige endringer, ved for eksempel å slisse inn elektriske ledninger og å male over vegger/tak. Det er ikke tillatt å øke leilighetens hovedsikring eller føre nye kurser på utsiden av sikringskap. Informasjon om hva det må søkes tillatelse om, får du ved å henvende deg til styret. Informasjon om hva det må søkes tillatelse om, får du ved å henvende deg til styret. Det er ikke tillatt å øke leilighetens hovedsikring eller føre nye kurser på utsiden av sikringskap.

Det er ikke tillatt å øke leilighetens hovedsikring (overlastvern). Henvend deg til styret for ytterligere informasjon om hva du må søke tillatelse om.

Søk styret om tillatelse hvis du skal

- pusse opp badet. Av byggetekniske grunner får man ikke fjerne vegger, men styret kan gjøre unntak for fjerning av vegg mellom bad og kjøtt
- legge opp flere strømkurser til leiligheten. Det er ikke tillatt å øke leilighetens hovedsikring/overlastvern

Dersom flere strømkurser blir godkjent, må dette gjøres uten at det fører til synlige endringer, ved for eksempel å slisse inn elektriske ledninger og å male over vegger/tak.

Etter at rørfornyng ble foretatt av TT-teknikk høsten 2015 gjelder følgende ved rehabilitering/oppussing: Benytt autorisert rørlegger for kapping av rør. Avløpsanlegg som er rehabilitert med strømpeutføring skal kappes med bajonettsgag og skjøtes som vanlig med MA JetKoblinger for støpejern og vanlige dobbeltmuffer for plast. Der det er mellomrom mellom opprinnelig rørstamme og strømpeutføring skal det forsegles med epoksy. Kontakt eventuelt TT-teknikk for å få utført dette. Skal det utføres rørleggerarbeid ved ombygginger/tilpasninger som tilsier at arbeider må ned på bunnledning, skal rørleggeren bli informert om rørfornyingsarbeidet. ~~som ble utført av TT-teknikk høsten 2015.~~

For senere våtromsrehabilitering av badet skal det brukes en klemring for festing av membranen for at baderommet skal møte gjeldende krav til våtrom. Blücher Norge leverer klemring. I henhold til våtromsnormen skal en autorisert rørlegger eller autorisert membranlegger montere membran/mansjett. Hvis hele baderommet skal avdekkes, anbefales det nytt beskyttet anlegg for alt, det vil si vann, avløp og sluk. ~~Vær oppmerksom på at~~

Ved fjerning av det gamle sluket kan det oppstå skade/hull i gulvet som medfører himlingsarbeid i leiligheten under. Før fjerning av sluk anbefales det derfor at taket i etasjen under inspiseres, for å unngå eventuell tvist om skadeomfang. ~~Hvis det ikke er lagt inn membran på ditt baderom, anbefales du å dusje i lukket dusjkabinett. Varsle naboer hvis du skal bruke bråketekniske maskiner (f.eks. gulvsliper).~~

Andelseiers ansvar ved skader på bygningsmasse

andelseier er økonomisk ansvarlig for skader på bygningsmasse dersom andelseier selv har initiert tiltak/oppussing som forårsaker skader, uavhengig av om skadene kunne forutses eller ikke. Dersom borettslagets forsikringselskap benyttes, skal andelseier følgelig betale egenandelen.

Nøkler og skilt

Gatedørene har systemnøkkel, som du får kjøpt hos styreleder.

Trenger du noen ekstra fås de kjøpt hos styreleder. For å unngå ulik utforming på navneskiltene skal disse bestilles gjennom styreleder. Dette gjelder skilt til dørklokke, postkasse og nei-takk-til-reklameskilt.

For å få ensartet utforming, skal skilt til dørklokke og postkasse bestilles gjennom styreleder.

Vaskeri

I Mogata 11 er vi så heldige å ha et utmerket gratis fellesvaskeri i kjelleren.

Fellesvaskeriet er i kjelleren mellom B- og C-oppgangen. Hver leilighet skal ha en nummerert sylinder som brukes til å reservere vasketid, *alle dager unntatt søndag.*

Sylindren låses fast på tavlen i vaskeriet på den dato og tiden du ønsker å vaske. Når du er ferdig fjerner du sylindren, eller reserverer ny vasketid. ~~med det samme. Vasketider som kan reserveres er mandag – fredag kl. 8-14 og 14-19 (selv om det står kl.20 på tavlen). For størst mulig fleksibilitet har vi lagt inn noen tider og dager hvor "førstemann til mølla"-prinsippet råder, disse tidene er: man – fred kl. 19-22 og hele lørdag. Søndag er det ikke anledning til å bruke vaskeriet. Vaskeriet rengjøres før du forlater det.~~

Rengjør vaskeriet etter bruk. Se instruks i vaskeriet.

Trappevask

Trappevask en gang hver uke er inkludert i husleien. Hvis det blir skittet i trappen etter for eksempel innflytting eller oppussing, bør du feie opp etter deg. Hvis du vil ha vasket under dørmatten, må du huske å fjerne den før vaskingen starter.

Søppel

Søppel tømmes tre ganger per uke. Søppel skal ikke kastes ned gjennom sjakten, men bæres ned i søppelrommet. Alt utover vanlig husholdningsavfall skal fraktes til enten gjenbruksstasjon (den nærmeste er på Bentsehornet), eller til glasscontaineren i Kristiansandsgate og *eller den innlåste* papircontaineren i Grimstadsgata 24 b. ~~Det finnes containere for resirkulering av glass ved Sagene samfunnshus.~~

Brannsikring

Hver leilighet er utstyrt med brannvarsler og brannslukkingsapparat. Brannvarsler og brannslukkingsapparat er utstyr som følger leiligheten og kan ikke tas med ved flytting.

Borettslaget leverer ut nye batterier til brannvarslere én gang i året sammen med en erklæring som du skal fylle ut og returnere til styret.

Brannslukkingsapparatene blir flytt hvert 5. år.

Styret har ansvar for å bestille kontroll av brannslukkingsapparatene hvert 5. år.

Utenfor hver balkong løper en brannstige som løses ut fra veggen ved å trekke ut en plugg/splint.

Ting kan ikke lagres på våre fellesarealer.

Fellessarealene må ikke brukes som oppbevaringssted.

Hvis du har noe du ønsker å kaste – oppbevar det eventuelt i din egen bod inntil det bestilles container.

Dersom du anskaffer gasskomfyr, krever brannvesenet at leiligheten merkes. Skilt («gass under trykk») fås kjøpt hos vanlig skiltforhandler. I henhold til forskrift fra Direktoratet for samfunnssikkerhet, kan ikke gassflasker oppbevares i kjelleren eller på loftet. Gassbeholdere skal ikke oppbevares under bakkenivå, eller i utilgjengelige lokasjoner. I borettslaget er det derfor ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller eller loftsboder. Dette medfører at eventuelle gassbeholdere må oppbevares i den enkelte leilighet eller på eksterne lokasjon. Den enkelte skal Du må også påse at det ikke oppbevares mengder utover det som er tillatt iht. forskriftene om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Gasskomfyr/gassgrill

Hvis du har gassflasker i leiligheten, krever brannvesenet at leiligheten merkes. Skilt («gass under trykk») kan kjøpes hos en skiltforhandler.

Påse at du ikke oppbevarer gassmengder utover det som er tillatt, og du må ikke oppbevare gassflasker i kjelleren eller på loftet, kfr. forskriften fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap: <https://www.sikkerhverdag.no/gass/frakt-og-oppbevaring/oppbevare-gass-og-brannfarlig-vaske-i-leilighet/>

Ved bruk av gassgrill må du sørge for at grillen med tilhørende utstyr som gummislinger og koblinger, rengjøres og undersøkes minst en gang i året, sånn at eventuelle skadde deler kan byttes, og eventuelt skadde deler byttes.

If Skadeforsikring anbefaler Det er anbefalt å bytte slange hvert annet eller tredje år.

Propanslanger er merket med året de er produsert, slik at du kan kontrollere alderen. Det er dette året som gjelder, ikke året slangen er kjøpt eller tatt i bruk.

Sikkerhet

For å holde uvedkommende ute er det viktig at ytterdørene og dørene i kjeller og på loft er låst, og at vinduene i vaskeriet ikke står åpne. Pass på at dørene smekker i lås.

Påse at ytterdørene og dørene i kjeller og på loft smekker i lås, og at vinduene i vaskeriet er lukket.

Er det problemer med noen av dørene, så meld fra til styret. Vær også observant når ukjente ber om å bli sluppet inn i oppgangen.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de andre andelseierne. Det må søkes til styret i hvert enkelt tilfelle.

Bruk av balkongene Balkongene

Det er lov å bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkongen mellom klokken 10 og 21. Det er kun tillatt å grille på balkongene mellom klokken 10 og 21.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill på balkongen mellom klokken 10 og 21.

Du har selv ansvaret for at eventuell mangelfull tilstand ikke medfører skade på borettslagets eller andres eiendom. Det skal påses at det ikke er lekkasjer eller mangler på utstyret, og at pakninger er hele og fri for urenheter. Slinger anbefales byttet minst hvert andre år, eller oftere dersom tilstanden tilsier det (sprekkdannelser o.l.).

Det er ikke lov å riste tepper fra balkongene eller vinduene fordi det medfører støv på nabobalkongene.

Unngå å sjenerer andre med støv og rusk fra f.eks. pusse- og sagearbeider eller tepperisting. Tepper kan du riste i bakhagen.

For å unngå vannskader eller ulemper for andre, må man ved rengjøring av balkong

Ved rengjøring av balkong, må du sørge for at vann verken renner ned langs ytterveggen eller ut forbi verandagulvet, for å unngå vannskader eller ulemper for naboer. Det samme gjelder ved vanning i balkongkassene.

Balkongkasser skal festes på innsiden av balkongen, og det skal vannes slik at vann ikke renner ned til balkongen under.

Kjøkkenavtrekk

Kjøkkenavtrekk må utføres med ha kullfilter. Avtrekk gjennom ventil i yttervegg er ikke tillatt da dette over lengre tid kan tære på og skjemme fasaden og er ikke tillatt.

Kjøkkenavtrekk må ha kullfilter. Avtrekk må ikke kobles til ventil i yttervegg, det kan tære på og skjemme fasaden. Avtrekk må heller ikke kobles til luftkanalene.

ENØK Energisparing

Borettslaget har sentralfyringsvarmeanlegg med radiatorer som varmer opp leilighetene og med fjellvarme. For å redusere fyringsutgiftene er det nattsenkning på radiatorene. Vi ber også ne tenke ENØK, både ved bruk av varme og varmtvann i egne leiligheter og ved å skru av lyset i fellesarealene.

I kjelleren er det et sentralvarmeanlegg basert på bergvarme, som forsyner leilighetene med varmtvann og varme i radiatorene. For å redusere utgifter, blir temperaturen senket nattetid. Tenk felles energisparing når du bruker strøm i fellesrom, og varme og varmtvann i egne leiligheter.

Styret anmoder beboerne om å benytte sparedusj. Vurder å bruke sparedusj.

Vedlikehold

Hovedregelen er at innvendig vedlikehold er andelseierens ansvar, mens det utvendige er borettslagets. Mens borettslaget har ansvar for vedlikehold utvendig.

Andelseier har også følgelig ansvar for faste innretninger som kjøkkenskap, WC, servant osv.

Etter at rørfornyng ble foretatt av TT-teknikk høsten 2011 gjelder følgende vedlikehold:

Etter at rørfornyng ble gjennomført, gjelder følgende vedlikehold:

Rehabiliterte sluk bør renses ca. hver 3. måned ved normal bruk. På den måten får rørsystemet mindre belastning, og det varer lenger. Er dusjen i bruk 4-5 ganger daglig, og/eller det er andre installasjoner som er tilknyttet sluket som f.eks. vaskemaskin, må vannlåsen renses noe oftere med mindre belastning, og det varer lenger. Løft opp vannlåsen i sluket, fjern fett og hår, og sett inn gummipakningen med matolje eller silikon spray slik at den ikke setter seg fast. Vannlåsen kan være litt hard å dra opp, men den skal sitte tätt for at det ikke skal sive opp lukt. Det er ikke anbefalt å bruke Plumbo i pulverform (Plumbo-gel er ok). Bruk eventuelt Plumbo gel og ikke Plumbo pulver. Ved lettere tilstøpelsler anbefales staking. Ved fullstendig avløpsstopp skal vanlig kan høytrykksrens benyttes. Kjettingdyser skal ikke benyttes.

Det er viktig at stoppekraner på kjøkken og bad holdes lett tilgjengelige.

Stoppekraner på kjøkken og bad må være lett tilgjengelige. Ta kontakt med styret hvis du trenger hjelp til å finne ut hvor de er. Radiatorer er borettslagets ansvar og skal ikke fjernes eller byttes ut av andelseierne. For å få sirkulasjon og jevn varme i alle radiatorer, bør radiatorene de luftes én gang i året eller ved behov på høsten når fyringsanlegget er startet. Hvis du mangler radiatormøkkel, kan en slik skaffes hos en vanlig låsesmed/jernvarehandel. Radiator Luftenøkkel kan kjøpes hos låsesmed/jernvarehandel.

For at vinduene skal vare så lenge som mulig, er det viktig at alle rengjør og smører skinner og beslag minst én gang i året. Dette gjelder ikke for vinduer i første etasje.

Rengjør og smør skinner og beslag på vinduene minst én gang i året. (Dette gjelder ikke for vinduer i første etasje.) Styret sender ut vedlikeholdsinstruks sammen med egenerklæringskjema.

Generalforsamling og møte

Styret arrangerer generalforsamling én gang per år hvor regnskapet gjennomgås og godkjennes, og hvor styremedlemmer og varamedlemmer velges. Etter generalforsamlingen avholdes vanligvis et møte hvor en kan ta opp saker som vedrører borettslaget, og som ikke krever generalforsamlingsvedtak.

Sosiale begivenheter

Det arrangeres dugnad hver vår, og i den forbindelse bestilles det container. Dugnaden er en sosial begivenhet som gjerne fører med seg en hyggelig naboprat. Skulle du ha grønne fingre eller være interessert i hagestell er det bare å brette opp ermene. En innsats i haven er svært populært.

Er du interessert i å stelle i hagen, så ta kontakt med styret.

Vær oppmerksom på at det er lytt i gården mellom leilighetene, og ta vis hensyn, også spesielt når det gjelder festlige lag. Et nabovarsel i forkant er en hyggelig gest, og snakk gjerne med de naboene som du tror vil bli mest berørt. Det er også mulig å låne Rønbeck Hall, tilfluktsrommet i kjelleren som er innredet som festlokale. Ta i tillegg kontakt med styreleder.

Det er lytt mellom leilighetene. Vis hensyn, spesielt ved festlige lag. Et nabovarsel i forkant er en hyggelig gest.

Du kan også bruke Rønbeck Hall, tilfluktsrommet som er innredet med sofa, bord og stoler. Ta kontakt med styret.

Fremleie

Styret kan informere om gir-svar på hvilke regler som gjelder for framleie og hva som kan godtas som framleie grunn. Søkna om fremleie fås ved henvendelse til OBOS. Søkna den skal deretter sendes til styret for behandling. Man kan ikke leie ut leiligheten før søknaden er ferdigbehandlet.

Styrearbeid

Er du interessert i styrearbeid, ~~blir du populær~~ *kan du henvende deg til valgkomitéen.*
Styret velges på generalforsamlingen. På styremøtene tas saker opp som vedrører driften
og *vedlikehold* av borettslaget.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.06.24

Selskapsnummer: 88 Selskapsnavn: Mogata 11 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Mogata 11C

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 216 lokaljente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	3 min ⚡ 0,2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	13 min ⚡ 0,9 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	14 min ⚡ 1,1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	10 min ⚡ 0,7 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	18 min ⚡ 1,4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min ⚡ 1,6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min ⚡ 1,8 km

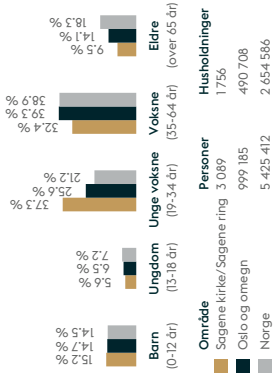
Offentlig transport

Sagene i Kierschow's gate Linje FBI, 20, 37, 54	4 min ⚡ 0,3 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	11 min ⚡ 0,8 km
Nydalen Linje 4, 5	21 min ⚡ 1,6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	23 min ⚡ 1,8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚆 3,6 km

Barnehager

Maridalsveien barnehage (1-5 år...) 62 barn	4 min ⚡ 0,3 km
Dronning Louises barnehage (1-...) 30 barn	4 min ⚡ 0,3 km
Pontoppidans barnehage (1-5 år...) 35 barn	4 min ⚡ 0,3 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsen skole	3 min ⚡
Bjølsparken basketbane	3 min ⚡
SATS Sagene	4 min ⚡
Myrens Sportscenter	10 min ⚡

«*Ent nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Polig og trygt.*»

— Sitat fra en lokaljente

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Servertilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokaljente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordisk Torshov og Gamle Oslo kan ikke forårsake ansvar for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, GeoData AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47A, 0477 Oslo

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

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

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

232 40 000



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

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

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

19 500,-

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



Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med
 Söderberg & Partners

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

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

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

Klageorgan

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

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

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

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms-megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

Pris

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

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

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrereett>

Forsikringsforetak

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

Spørsmål om Trygghetspakken fra If

If Skadeforsikring NUF
 Telefon: 21 49 00 81
boligkjoep@if.no

Forsikringsmegler

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

Bruke Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF
 Telefon: 21 49 00 81
[Meld skade på hus- eller innboforsikring](#)
[Få juridisk hjelp](#)

Finansklagenemda

Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg

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

If Kundeombud

[Send klagen din her](#)

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

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

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLEr medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

— Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Mogata 11C 0464 OSLO

Betegnelse: Gnr 221, bnr 169 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

