

Bentsegata 2B



Velkommen til

Bentsegata 2B



Salgsoppgaven produsert 24. februar 2025

SAGENE | Sjarmerende/rolig sidegate

Rålekker 2-roms med god planløsning - Heis - Pusset opp 2019 - IN-ordning - Garasjemulighet* - Attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	4 500 000,-
Fellesgjeld	415 388,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 916 738,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 768,-
BRA-i	47 kvm
Totalt BRA	51 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1998

Megler	Dan-Christian Jensen
Telefon	971 93 210
E-post	d.jensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Dette er en lys 2-roms leilighet i 2. etg, med sentral beliggenhet på populære Sagene. Leiligheten ble total overflatoppusset i 2019 og holder dermed en gjennomgående god standard. Svært romslig og flislagt baderom, åpen kjøkken-/ stueløsning med integrerte hvitevarer fra 2019. Soverommet er av god størrelse med god plass til oppbevaring og dobbeltseng. Fliser i entrè og 1-stavs eikeparkett i stue, kjøkken og soverom.

Leiligheten ligger skjermet og idyllisk til i vakre Bentsegata, en liten sidegate sentralt på Sagene.

Kort fortalt:

- Tiltalende 2-roms med attraktiv beliggenhet
- God planløsning med mye lys
- Heis
- Garasjemulighet (les under parkering)
- Ingen forkjøpsrett
- Bredt kollektivtilbud, parkområder, serveringssteder og butikker i umiddelbar nærhet

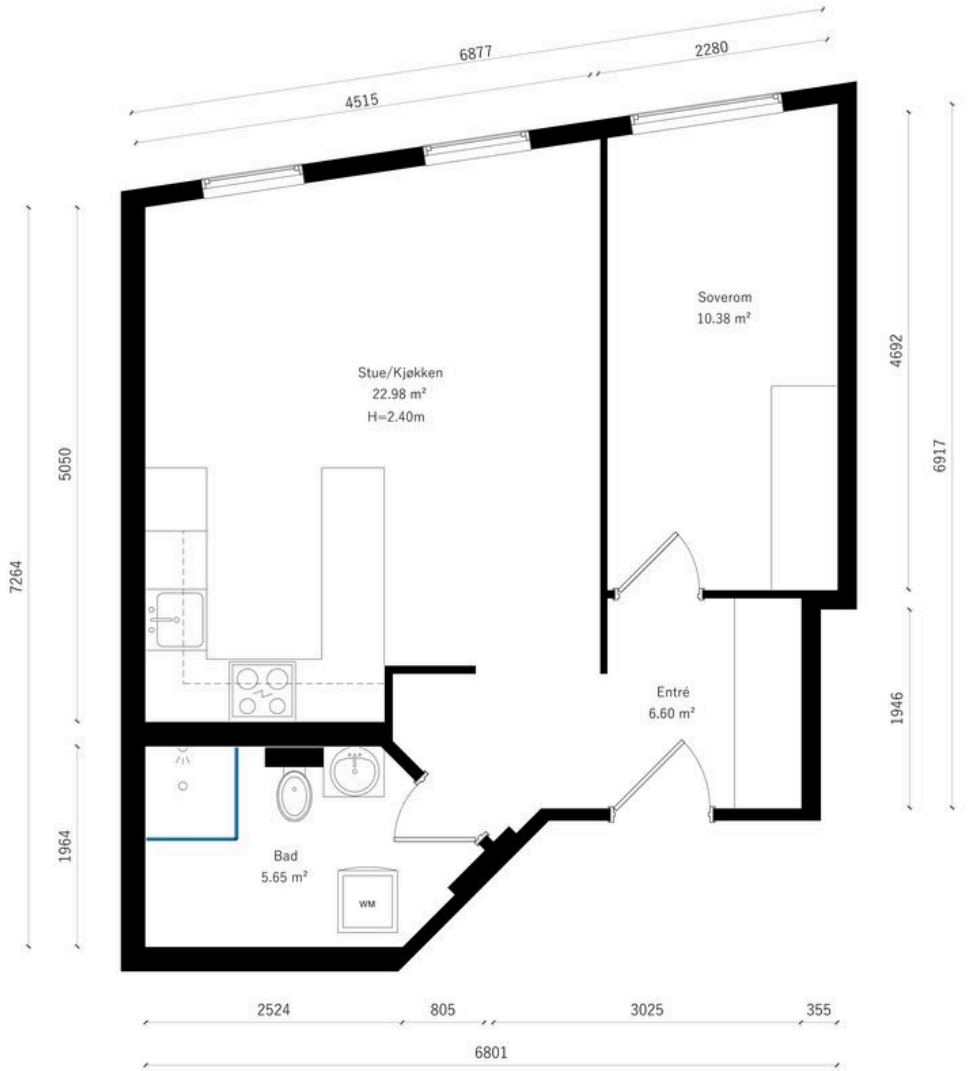
Arealer og innhold

BRA-i:	47 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	51 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Stue, kjøkken, bad, soverom og entré.
Total BRA: 47 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.



Bentsegata 2B

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D























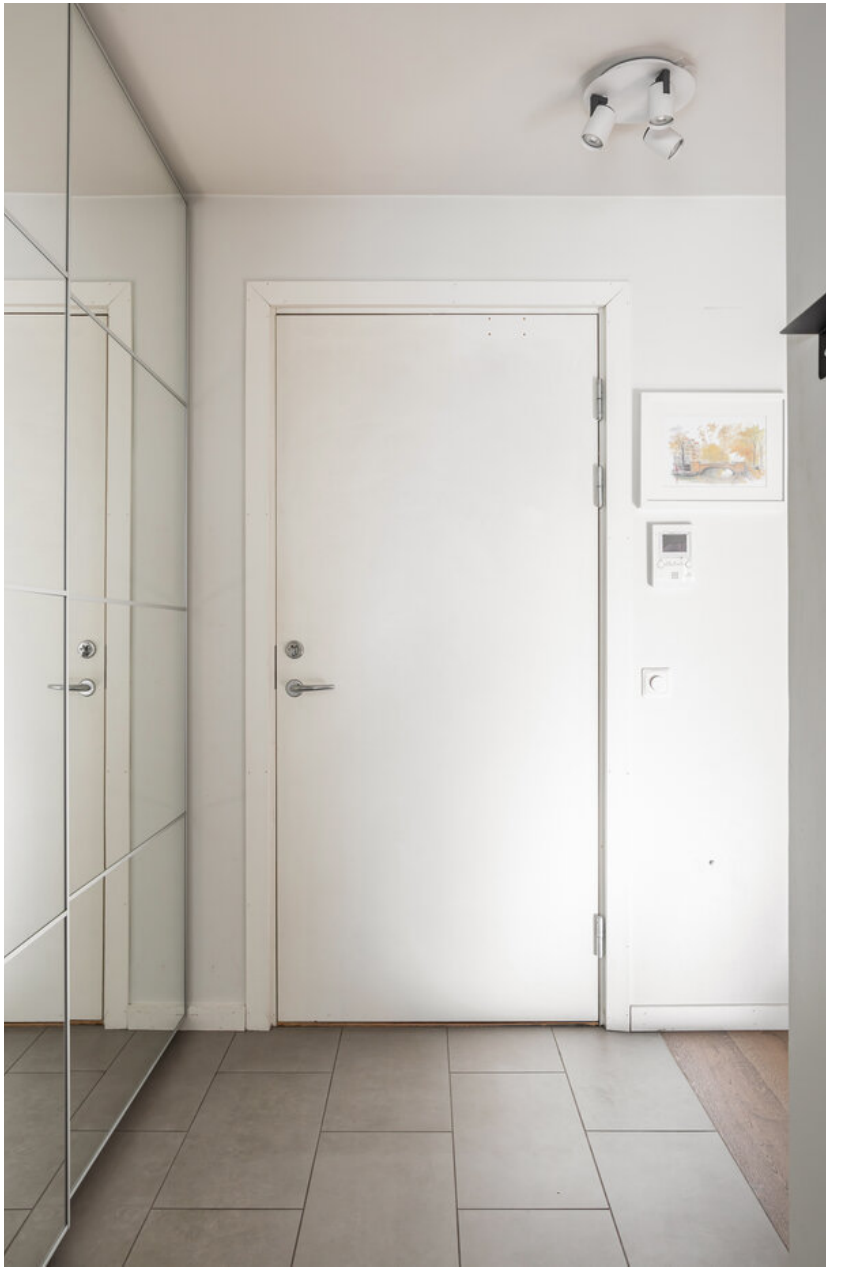



SAMSUNG













Informasjon

Bentsegata 2B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0053/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Bentsegata 2B, 0465 OSLO
Gnr 221, bnr 80, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 3 i Hammergården Borettslag, org.nr. 882707512

Selgere
Anna Maja Zyglewicz
Monika Krzeski

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
415 388,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 915 388,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 916 738,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 926 038,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1998

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 51 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 47 kvm. Stue, kjøkken, bad, soverom og entré.
Total BRA: 47 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Innhold

Boligen inneholder: Stue, kjøkken, bad, soverom og entré.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 3,70 kvm. Boden er merket med navn.

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

Standard

Stue
Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. De lyse overflatene og den stilrene 1-stavs parketten gir et moderne og delikat uttrykk. Stuen har en romslig utforming med god plass til både en hyggelig sofagruppe og et stort spisebord. Åpen løsning mot kjøkkenet skaper en sosial atmosfære og en naturlig flyt mellom rommene.

Kjøkken
Moderne kjøkken med glatte fronter og integrerte håndtak som gir et stilrent og minimalistisk uttrykk. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrert induksjonstopp, innebygd stekeovn, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Det er installert komfyrvakt for økt sikkerhet. Ventilator med kullfilter sørger for god luftsirkulasjon. Kjøkkenet er fra 2019 i følge tidligere nettannonse.

Bad
Lekkert og romslig bad med moderne løsninger og "spa følelse". Flislagt gulv og vegger, med varmekabler for ekstra komfort. Badet har en praktisk dusjnisje med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og servant med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin er tilrettelagt. I 2019 ble badet oppgradert med flis-på-flis, ny innredning og sanitærutstyr, hvor alt arbeid ble utført av fagfolk. Downlights i himling gir en stilren belysning.

Soverom
Lyst og luftig soverom med plass til stor dobbeltseng og nattbord på hver side. En romslig garderobeløsning gir gode oppbevaringsmuligheter for klær og andre eiendeler. Veggene er malt i en stilren gråtone, og gulvet er belagt med lekker 1-stavs parkett.

Entré
Innbydende entré med flislagt gulv og god oppbevaringsplass. Her finner du en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter samt et ekstra skap for ytterligere lagringsmuligheter. En praktisk og stilren inngang som gir et godt førsteinntrykk av boligen.

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

Parkering

Oppvarmet garasje med sykkelparkering og mulighet for leie av parkeringsplass til kostpris som er 365,- mnd. Dette er en sjelden mulighet på Sagene. Ellers er det

gateparkering. Ta kontakt med megler for avklaring av tilgjengelighet.

Det er også felles sykkelparkering for beboerne i garasjekjeller.

Borettslaget har også en gjesteparkering i garasjeanlegget under bygget som beboere i borettslaget kan booke 24 timer av gangen kostnadsfritt.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ref forrige eiers egenerklæringsskjema: Badet ble i 2019 modernisert med flis på flis, ny innredning og sanitærutstyr. Montering og tilkobling ble utført av Dinbyggpartner AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- I følge nettannonse fra forrige salg er underliggende membran fra byggeår 1998.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging fra tidligere eier.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Boden ble utvidet med ca 1 kvm den 03.06.2022, grunnet noe ombygging av bodomårdene i regi av sameiet. Bakgård: Etter lekkasje i bakgården er denne nå under oppussing i regi av borettslaget. Dette er estimert ferdigstilt våren 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Det har blitt utført el. installasjoner i 2024 som gjelder: "Opplegg for pop up stikk,
stikk stue , ny dimmer". Arbeidene er utført av Oslo Vest Elektro AS. Det ble utført el. installasjoner i 2023 som gjelder bytte av innmat i sikringsskap. Arbeidene er utført av Sofienberg Elektro AS. Det ble utført el. installasjoner i 2019 som gjelder: "Bytte kontakter og brytere på soverom og i stue, trekking av jording. Oppgradering til komfyrvakt på kjøkken. Downlights på bad, tilkobling av speillys." Arbeidene er utført av Elektro Solutions AS.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Bod ble utvidet i regi av sameiet, Ref punkt 2.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Referer til punkt 2 ang. bakgård: Etter lekkasje i bakgården er denne nå under oppussing i regi av borettslaget. Dette er estimert ferdigstilt våren 2025.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ingen feil med det elektriske anlegget etter oppgraderingen i 2023, ref punkt 4 i egenerklæringen.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ble utført arealoppmåling ved tidligere salg, oppgitt i salgsoppgave fra 2021.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ref punkt 2 om utbygging av bakgård.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Økning av felleskostnader gjennomført fra januar 2025. Grunn til økning av felleskostnader i 2025 er for å finansiere oppgraderingen i bakgård og inflasjon.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt. Skråtakskonstruksjon i tre tekket med båndtekking i sink. Vinduer med 2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede i stuen. Ett sidehengslet vindu og fastkarmsvinduer på soverommet. Vinduene er fra byggeår. Vinduene fremstår i god skikk. Noen bruksmerker. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak
- Det foreligger ikke informasjon om eventuelle radontiltak
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsning
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - 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.

Energiattest er basert på 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

Varme i baderomsgulvet. Ingen andre fastmonterte varmekilder. el-anlegg/sikringsskap oppgradert i 2023, samt installert nye stikkontakter i 2024

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at strømforbruk i 2024 var på 4447 kWh. Estimert forbruk for tilsvarende bolig ligger på ca. 4 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 768,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, renter, bredbånd/kabel-TV grunnpakke, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring m.m.

Herav:
Renter/avdrag: 572,64,-
a-konto avdrag 401,54,-
a-konto renter 1 091,45,-
a-konto avdrag 243,96,-
a-konto renter 433,31,-
Felleskostnader 2 488,-
Bredbånd/kabel-TV kr. 587,-

De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget (mars, mai, august og oktober).

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning. Avtalen er løpende, såfremt premie med

forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 238 026,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 952 102,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har pr. i dag avtale med Telia, men det er vedtatt å inngå avtale med Telenor i stedet. Posten "bredbånd" i felleskostnadene vil gå ned til 376,- (i dag er den 587,- i mnd). Pakken som ble vedtatt på generalforsamlingen inneholder:

TV- og bredbåndsproduktet Frihet S gir valgfrihet til hver beboer. Hver beboer får et antall poeng som kan fritt disponeres til TV-innhold eller høyere bredbåndshastigheter. I pakken frihet S er forhåndsvalgene for inkluderte poeng en bredbåndshastighet på 1000 Mbps og uten TV. Pris per husstand per måned: 376,- (475,-/505,- med dekoder)

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter. Hammergården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 882707512.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslaget er en del av Sameiet Hammergaten 1.

Boden ble utvidet med ca 1 kvm den 03.06.2022, grunnet noe ombygging av bodomårdene i regi av sameiet. Bakgård: Etter lekkasje i bakgården er denne nå under oppussing i regi av borettslaget. Dette er estimert ferdigstilt våren 2025.

Styrets arbeid 2023/2024
- Oppfølging av nabovarsel fra Hammergata 5 om bygging av en 5 etasjer høy blokk i bakhagen deres. Hatt flere samtaler og mailkontakt med styrene i naboeiendommene. Skrevet og sendt inn klage til utbygger. Plan-og bygg har godtatt innsigelsene fra oss og utbygger fikk avslag. Saken er ikke ferdigbehandlet pga anke. Styret fortsetter samarbeidet med styret i naboeiendommene.
- Nabovarsel fra Hammergata 3 om bygging av stor høyblokk i bakgården der. Brukt mye tid på å sende inn protest til plan- og bygningsetaten. Tett samarbeid og mange samtaler med styrelederne i borettslagene rundt oss. Saken er ikke avsluttet.
- Fulgt opp byggeprosessen med takterrasse i leilighet 308.

Saker på årsmøte 2024

Endring husordensregler. §5-2 Fremleie av garasjeplass
24 av 27 leiligheter har tildelt spesifkk parkeringsplass i garasje som følger med leiligheten. I vedtektene er det bestemt at beboer ikke kan leie ut plassen på det åpne marked. Beboere har førsteret på å leie til kostpris. All utleie skal skje via styret. Det er fere og fere som ikke ønsker å bruke sin tildelte parkeringsplass, og vil slippe å betale for den. Styret fremmer forslag til nye setninger i §5.2 i husordensregler.

Forslag til vedtak
Den enkelte beboer må kontakte styret hvis de ikke ønsker plassen sin. Hvis det ikke er noen internt i boretslaget som har behov for å leie, vil plassen tilhøre beboer og leiligheten parkeringsplassen tilhører. Vi ønsker ikke at fremmede har tilgang til garasjen.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 415 388,- pr. 18.02.2025

Borettslaget er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208432095
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,79%
Restsaldo 5 359 041,67
Innfrielsesdato: 30.09.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Andel av saldo: 216 678,44
Kapitalkostander: 4 330,51

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208432109
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,79%
Restsaldo 3 174 432,00
Innfrielsesdato: 30.03.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Andel av saldo: 90 226,49
Kapitalkostander: 2 031,81

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208432087
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,79%
Restsaldo 3 900 000,00
Innfrielsesdato: 30.11.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Andel av saldo: 108 433,82

Kapitalkostander: 500,21

Forvaltningskonsulenten i OBOS opplyser: Det er avdragsfrihet på ett av lånene frem til september 2025 (lån 98208432087). Kapitalkostnadene pr. mnd. vil øke når avdragsfriheten utgår, men det var ikke klart hvor mye.

Boligselskapet har nylig refinansiert fellesgjelden og gått over til OBOS-banken. Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på to av lånene. Lån 98208432109 og 98208432095 har IN-ordning med mulighet for innbetaling med forfall 30.03 og 30.09. Minimumbeløp er kr. 60 000,-. Ved evt. full innfrielse av disse to lånene, vil dette medføre pr. d.d en reduksjon på ca. 2 740,- i mnd. ved at renter og avdrag knyttet til disse to lånene vil bortfalle. Det gjøres oppmerksom på at den estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Fellesformue

Kr 78 089,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyr er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboer.

Borettslagets forsikring

W.R.Berkley Ins.Norway Nuf-
Polisenr. 65747

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 163 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har gangavstand til Bjølsen, Nydalen, Torshov og Grünerløkka med alt du trenger av både service- og kollektivtilbud. Området rundt leiligheten er kjent for et rikt utvalg av kaféer og spisesteder og flere matvarebutikker i nærheten, inkludert søndagsåpne.

Bydelen er i konstant positiv utvikling og vekst med flere nye kaféer, nisjebutikker og større prosjekter som gagner befolkningen i området. Idylliske Voldsløkka, Bjølsenparken og Hjemmets kolonihager er kun noen få minutters gange eller en kort sykkeltur fra leiligheten. Ny innendørs skatehall med tilliggende utendørs skateareal på Voldsløkka. Ved siden har det kommet en helt ny kunstfrossen skøytebane for bandy, med kunstgress for landhockey om sommeren. Videre finner man Det Andre Teatret i Ivan Bjørndalsgate 9 som kun er et par minutters gange fra leiligheten. Det tar kun en 15 min spasertur opp til til Storo storsenter med sitt brede utvalg av forretninger og servicetilbud. I mars 2018 åpnet SF Kino landets største og mest moderne Kino på Storo med 11 saler og nesten 2000 seter!

Bydelen kan by på fantastiske grøntområder som Geitmyra skolehager og -gård,

Akerselva Miljøpark, Myraløkka og Voldsløkka rett rundt hjørnet. Voldsløkka er et aktivt friområde med kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier, samt skiløype og skøytebane om vinteren. Ved Bjølsenparken ligger også idylliske Hjemmets Kolonihager med koselige Portveien 2 (nostalgi for de som husker dette fra barnetv). Veien videre opp til Nordmarka og den vakre Maridalen er heller ikke langt unna, hit kommer man seg enkelt med buss som går rett utenfor opp til f.eks skiløyper om vinteren. Kort vei til Vøienvolden gård hvor det finnes et hyggelig gårdstun med kafe´i helgene, julemarked i desember og mulighet for å leie lokaler til private arrangementer.

For den treningsglade finner du bl.a. Bjølsenhallen med fasiliteter for innebandy, bordtennis og diverse kampsport, SATS Elixia på Sagene, SATS Storo/Nydalen, Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov -med tilgang til treningssenteret, OsloSquash, Klatreverket og Golfsenteret.

Meget god offentlig kommunikasjon med buss nr. 37 (Helsfyr/Nydalen), 54 (Akerbrygge/Nydalen) og 20 (Galgeberg/Skøyen). Alle busser stopper rett utenfor leiligheten. Buss nr. 37 har avganger hele døgnet, nr. 20 og 54 har ekstra avganger natt til lørdag og søndag. Kort vei til trikk nr. 11, 12 og 13 i Vogts gate på Torshov og t-bane linje 4 og 5 i Nydalen.

Utdanningsinstitusjoner som BI i Nydalen, Universitetet i Oslo (Blindern), Høyskolen i Oslo, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og Arkitekthøyskolen er alle i nærheten.

Bydelen har også en rekke store og små barnehager og fritidsaktiviteter for barn på blant annet Sagene Samfunnshus og populære Eventyrfabrikken ved Myraløkka. Sagene Samfunnshus har ett mangfold av aktiviteter for alle aldre. Barnas kulturhelg er bydelens eget kulturprogram for barnefamilier og både teater, dukketeater, konserter og dans står på programmet stort sett hver lørdag og søndag. Kongsberggata barnehage ligger rett utenfor døren, og andre barnehager og skoler som f.eks. Riflegata barnehage, Bjølsenparken barnehage og Bjølsen skole (1-10 trinn) ligger under 5 minutters gange fra leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for eiendommen datert 08.10.1998.

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.

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 boligformål etter bestemmelser i S-2255, datert 28.07.1977. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker:

Hammergata 3 - Oppføring av boligbygg i bakgård med fire boenheter
Saksnummer: 202318656
Saken gjelder: Det søkes herved om etablering av ny frittliggende bygning med 4 boenheter i bakgården til eiendommen Hammergata 3. Eksisterende bygning på eiendommen (Hammergata 3) er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg. Mot vest er bakgården bebygd med to etasjer over terreng bestående av parkeringsanlegg og dagligvarebutikk. Disse funksjonene er dekket med et lokk som er beplantet og fremstår som et grøntareal. Mot øst (Hammergata 5) er det innvilget tillatelse til oppføring av nytt bakgårdsbygg (saksnr. 202204193).
Status sak: Under behandling.

Bentsegata 2B - Oppføring av balkong og bytte vindu med balkongdør
Saksnummer: 202462497

Hammergata 1 - Bruksendring av loft, etablering av takterrasse, takopplett og mer
Saksnr:: 202217644

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/221/80/2:
21.04.1904 - Dokumentnr: 921197 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1905 - Dokumentnr: 900242 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1910 - Dokumentnr: 900687 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1923 - Dokumentnr: 993681 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1924 - Dokumentnr: 993497 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1924 - Dokumentnr: 993498 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1962 - Dokumentnr: 504346 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tilbygg og ombygging av bakeribygning på d.e.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1962 - Dokumentnr: 518934 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1982 - Dokumentnr: 506064 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1998 - Dokumentnr: 54618 - Erklæring/avtale
Seksj.nr. 1 har 5 parkeringsplasse i kjeller
Seksj. nr. 2 har 22 parkeringsplasser i kjeller
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1998 - Dokumentnr: 54618 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 2055/2968
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 OG 2

04.03.1999 - Dokumentnr: 11308 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 2055/2968
Ny seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/2968
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1 og 2,6-28.

30.10.2000 - Dokumentnr: 63903 - Resek/sammenslåing
Sammenslått til:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1668/2968
Sammenslåing av:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/2968
Sammenslåing av:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/2968
Sammenslåing av:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/2968
Sammenslåing av:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/2968
Sammenslåing av:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/2968
Sammenslåing av:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/2968
Sammenslåing av:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/2968
Sammenslåing av:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/2968
Sammenslåing av:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/2968
Sammenslåing av:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/2968
Sammenslåing av:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/2968
Sammenslåing av:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/2968
Sammenslåing av:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/2968

Sammenslåing av:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/2968
Sammenslåing av:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/2968
Sammenslåing av:
Snr: 17
Formål: Uoppgitt
Sameiebrøk: 71/2968
Sammenslåing av:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/2968
Sammenslåing av:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/2968
Sammenslåing av:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/2968
Sammenslåing av:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/2968
Sammenslåing av:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/2968
Sammenslåing av:
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/2968
Sammenslåing av:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/2968
Sammenslåing av:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/2968
Sammenslåing av:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/2968
Sammenslåing av:
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 164/2968
Sammenslåing av:
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 166/2968

30.10.2000 - Dokumentnr: 63903 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1668/2968
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Finn, Nordvik og Hjem.no + Nordvik ekstra kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Samlet skal selger betale kr. 137 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. mars 2025

Megler

Dan-Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97193210

Megler 2

Didrik Tollefsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46928782

Meglerforetaket

Nordvik
Lørenveien 44
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Bentsegata 2B

Bentsegata 2B

Nabolaget Sagene - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	3 min 🚶 0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	12 min 🚶 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Nydalen videregående skole	960 elever	23 min 🚶 1.7 km

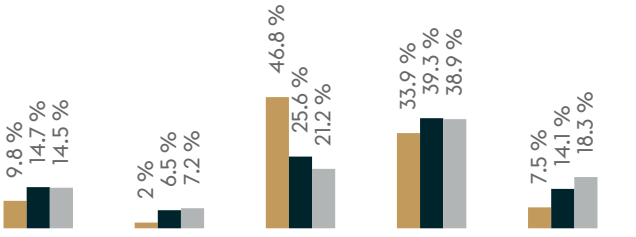
Offentlig transport

Arendalsgata	Linje FB1, 20, 37, 54	2 min 🚶 0.1 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	9 min 🚶 0.6 km
Nydalen	Linje 4, 5	20 min 🚶 1.5 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	6 min 🚗 2.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 3.8 km

Barnehager

Maridalsveien barnehage (1-5 å...	65 barn	2 min 🚶 0.2 km
Pontoppidans barnehage (1-5 år...	35 barn	5 min 🚶 0.3 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i O...	98 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene	1 771	1 119
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Bjølsen skole	4 min
Myraløkka	4 min
SATS Sagene	5 min
Myrens Sportssenter	8 min

«Sentralt og stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bentsegata 2 B, 0465 OSLO
OSLO kommune
gnr. 221, bnr. 80
Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 14.02.2025 Rapportdato: 25.02.2025 Oppdragsnr.: 13722-2991 Referansenummer: RG1315

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum Vår ref:

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.

Hvis det er oppgitt areal i rapporten er de beregnet med 3D- laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor kravene i ny avhendingslov per 1. januar2022. (Se også punkt under arealer for utfyllende informasjon).



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Bentsegata 2 B, 0465 OSLO
Gnr 221 - Bnr 80
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt.

Skråtakskonstruksjon i tre tekket med båndtekking i sink.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede i stuen. Ett sidehengslet vindu og fastkarmsvinduer på soverommet. Vinduene er fra byggeår. Vinduene fremstår i god skikk. Noen bruksmerker.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1- stavs parkett. Fliser i gangen. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Leiligheten er "totalt oppusset i 2019". (Ref. nettannonse fra forrige salg).

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det foreligger ikke informasjon om eventuelle radontiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Varme i baderomsgulvet. Ingen andre fastmonterte varmekilder.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

I følge nettannonse fra forrige salg er underliggende membran fra byggeår 1998. Badet ble i 2019 modernisert med flis på flis, ny innredning og sanitærutstyr. Montering og tilkobling ble utført av fagfolk.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Hulltaking er ikke utført. Kjøkkeninnredningen har varmtvannsbereder og stekeovn der hvor det ville vært naturlig å ta hull. Det er vurdert at demontering og flytting av stekeovn eller bereder ikke kan forventes på denne type inspeksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter med integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2019 i nettannonse fra forrige salg.

Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Samlestokker med plastrør. Inntaksrør med hovedstoppekran. Bad: Skjult anlegg. Det er ingen kjente problemer med røranlegget. Det er ingen synlige lekkasjer fra anlegget.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Spalteventiler i vinduene. Friskluftsventil på soverommet. Avtrekksventil på badet med mekanisk avtrekk.

Innebygget varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert på kjøkkenet. Berederen er er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 8 kurser. Hovedbryter på 63 A.

Brannvarslere i leiligheten. Brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Bentsegata 2 B, 0465 OSLO
Gnr 221 - Bnr 80
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

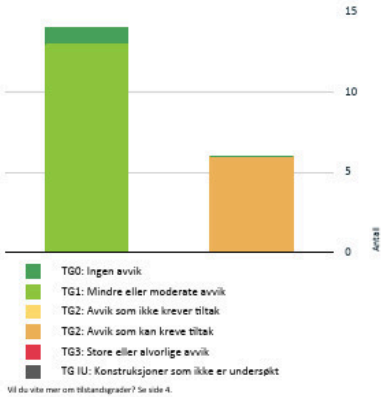
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Bentsegata 2 B, 0465 OSLO
Gnr 221 - Bnr 80
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1998

Kommentar
Eiendomsverdi (Kartverket)

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede i stuen. Ett sidehengslet vindu og fastkarmsvinduer på soverommet. Vinduene er fra byggeår. Vinduene fremstår i god skikk. Noen bruksmerker.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

TG 1 Andre utvendige forhold

Sameiet har en vedlikeholdsplan utarbeidet av OBOS Prosjekt og datert i 2022. Rapporten er bygget opp omtrent på samme måte som denne rapporten med fargekoder. Det henvises til vedlikeholdsplanen for detaljer.

TG er satt i dette punktet gjelder kun det faktum at det er utarbeidet en relevant vedlikeholdsplan. Det er ikke en vurdering på byggets tilstand. Det henvises til vedlikeholdsplanen for detaljer og tilstandsgrader på bygningsdeler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1- stavs parkett. Fliser i gangen. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Leiligheten er "totalt oppusset i 2019". (Ref. nettannonse fra forrige salg).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservåter over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

TG 2 Radon

Det foreligger ikke informasjon om eventuelle radontiltak.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke informasjon om eventuelle radontiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utføre radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming

Varme i baderomsgulvet. Ingen andre fastmonterte varmekilder.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

I følge nettannonse fra forrige salg er underliggende membran fra byggeår 1998. Badet ble i 2019 modernisert med flis på flis, ny innredning og sanitærutstyr. Montering og tilkobling ble utført av fagfolk.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 35 mm. Høyde på terskel er ca. 3-4 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk med klemring. Membranløsning og sluk er fra byggeår (1998).

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

Membran har en viss levetid. Denne er godt over halvparten av forventet levetid. Ukjent membransystem på veggflater.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Ved eventuelt brudd/lekkasje i membransystem betyr utbedring i praksis rehabilitering av badet. Det er ingen kjente lekkasjer fra badet per i dag.



Sluk.

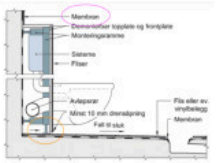
2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Veggheng toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Illustrasjon av drensåpning i innebygget sisterne. (Orange sirkel). Kilde: Sintef.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. Kjøkkeninnredningen har varmtvannsbereder og stekeovn der hvor det ville vært naturlig å ta hull. Det er vurdert at demontering og flytting av stekeovn eller bereder ikke kan forventes på denne type inspeksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter med integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt.

Det er ikke installert lekkasjestopper Dette anbefales. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2019 i nettannonse fra forrige salg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

2. ETASJE > KJØKKEN

Bentsegata 2 B, 0465 OSLO
Gnr 221 - Bnr 80
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 **Avtrekk**

Ventilator med kullfilter.

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

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

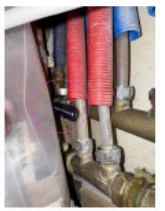
Konsekvens/tiltak
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG settes med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrør kjøkken: Samlestokker med plastrør. Inntaksrør med hovedstoppekran. Bad: Skjult anlegg. Det er ingen kjente problemer med røranlegget. Det er ingen synlige lekkasjer fra anlegget.



Stoppekran.

TG 1 **Avløpsrør**

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 **Ventilasjon**

Spalteventiler i vinduene. Friskluftsventil på soverommet. Avtrekksventil på badet med mekanisk avtrekk.

TG 2 **Varmtvannstank**

Innebygget varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert på kjøkkenet. Berederen er er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Ukjent alder på berederen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 1 **Elektrisk anlegg**

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

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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 8 kurser. Hovedbryter på 63 A.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2023 som gjelder bytte av innmat i sikringsskap. Arbeidene er utført av Sofienberg Elektro AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2019 som gjelder: "Bytte kontakter og brytere på soverom og i stue, trekking av jording. Oppgradering til komfyrvakt på kjøkken. Downlights på bad, tilkobling av speillys." Arbeidene er utført av Elektro Solutions AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2024 som gjelder: "Opplegg for pop up stikk, stikk stue , ny dimmer". Arbeidene er utført av Oslo Vest Elektro AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



TG 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Brannvarslere i leiligheten. Brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat).

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Dette er i praksis ikke noe den enkelte seksjons-/andelseier har liggende, men skal likevel synliggjøres i tilstandsrapporter. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bentsegata 2 B, 0465 OSLO
Gnr 221 - Bnr 80
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	47			47	
Kjeller		4		4	
SUM	**47**	**4**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,40 m. i stuen.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 3,7 m², avrundet til 4 m². Boden er merket med navn.

Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Bentsegata 2 B, 0465 OSLO
Gnr 221 - Bnr 80
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	47	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Anna Maja Zyglewicz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	80		0	1163.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bentsegata 2 B

Hjemmelshaver
Hammergården borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
103/HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG	882707512	103	OBOS	Zyglewicz Anna Maja, Krzeski Monika

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
3	100	929 900	78 089	*31.12.2024*	415 338	*18.02.2025*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Sagene i Oslo. Kort vei til treningssenter, forretninger, kafeer og restauranter. I nærheten ligger Akerselva og Myraløkka. God kollektivdekning i området. Nærmeste matbutikk er Coop Extra Bjølsen i samme gård.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til forretning/kontor/industri. Reguleringsplan S-3124.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
W.R. Berkley Insurance Norway Nuf	565747			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.02.2025		Gjennomgått		Nei

Bentsegata 2 B, 0465 OSLO
Gnr 221 - Bnr 80
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RG1315

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. feb. 2025

Oppdragsnummer
21-0053/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bentsegata 2B, 0465 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Anna Maja Zyglewicz, Monika Krzeski

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. april 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1329741
Forsikret i: W.r.berkley Ins.norway Nuf

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref forrige eiers egenerklæringsskjema: Badet ble i 2019 modernisert med flis på flis, ny innredning og sanitærutstyr. Montering og tilkobling ble utført av Dinbyggpartner AS.

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

Eventuell kommentar: I følge nettannonse fra forrige salg er underliggende membran fra byggeår 1998.

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

Eventuell kommentar: Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging fra tidligere eier.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boden ble utvidet med ca 1 kvm den 03.06.2022, grunnet noe ombygging av bodområdene i regi av sameiet. Bakgård: Etter lekkasje i bakgården er denne nå under oppussing i regi av borettslaget. Dette er estimert ferdigstilt våren 2025.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt utført el. installasjoner i 2024 som gjelder: "Opplegg for pop up stikk, stikk stue , ny dimmer". Arbeidene er utført av Oslo Vest Elektro AS. Det ble utført el. installasjoner i 2023 som gjelder bytte av innmat i sikringsskap. Arbeidene er utført av Sofienberg Elektro AS. Det ble utført el. installasjoner i 2019 som gjelder: "Bytte kontakter og brytere på soverom og i stue, trekking av jording. Oppgradering til komfyrvakt på kjøkken. Downlights på bad, tilkobling av speillys." Arbeidene er utført av Elektro Solutions AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 03.05.2023

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

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

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

Eventuell kommentar: Bod ble utvidet i regi av sameiet, Ref punkt 2

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Beskriv: Referer til punkt 2 ang. bakgård: Etter lekkasje i bakgården er denne nå under oppussing i regi av borettslaget. Dette er estimert ferdigstilt våren 2025.

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

Eventuell kommentar: Ingen feil med det elektriske anlegget etter oppgraderingen i 2023, ref punkt 4 i egenerklæringen.

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ble utført arealoppmåling ved tidligere salg, oppgitt i salgsoppgave fra 2021.

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

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

Beskriv: Ref punkt 2 om utbygging av bakgård.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Økning av felleskostnader gjennomført fra januar 2025. Grunn til økning av felleskostnader i 2025 er for å finansiere oppgraderingen i bakgård og inflasjon.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0053/25

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Michelle Lehn Jensen
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.lehn@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0053/25 . Vår ref.: 5365-1-103 Dato: 18.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hammergården Borettslag
Organisasjonsnr:	882707512
Andelseier:	Zyglewicz, Anna Maja
Medeier:	Krzeski, Monika
Leilighetsnummer:	103
Adresse:	Bentsegata 2 B, 0465 OSLO
Andelsnummer:	3
Gnr.	221
Bnr.	80
Borettsinnskudd:	Kr. 929 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: W.R.Berkley Ins.Norway Nuf - polisenummer 565747.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttetÊSkadeforsikringsselskapetBorettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget er en del av Sameiet Hammergaten 1. Siste årsmelding med møteprotokoll fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS. Det følger garasjeplass med en del av boligene. (Mnd leie kr. 365,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen.) Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av garasjen etter gjeldende priser. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. IN-avtale: Begge lånene har IN-ordning. mulighet for innbetaling for forfall 30.03 og 30.09 De av andelseierne som skal betale eiendo

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208432095
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo	5 359 041,67
Innfrielsesdato:	30.09.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Avdragsfrihet til og med August 2025

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208432109
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo	3 174 432,00
Innfrielsesdato:	30.03.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Avdragsfrihet til og med August 2025

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208432087
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo	3 900 000,00
Innfrielsesdato:	30.11.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfrihet til og med August 2025

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 195,76,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820843210; IN lån 2 - Akonto renter	436,79	
Lån nr: 9820843210; IN lån 2 - Akonto avdrag	240,48	
Lån nr: 9820843209; IN lån 1 - Akonto renter	1 047,68	
Lån nr: 9820843209; IN lån 1 - Akonto avdrag	395,81	
Felleskostnader	2 488,00	2 019,00 fra 01.04.2025
		2 423,00 fra 01.05.2025
Bredbånd/kabel-tv	587,00	376,00 fra 01.07.2025

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 022,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 498,-
Annen formue:	78 089,-
Gjeld:	417 713,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208432095
Restsaldo:	216 678,44
Kapitalkostnader:	4 330,51

Avdragsfrihet opphører i August 2025 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208432109
Restsaldo:	90 226,49
Kapitalkostnader:	2 031,81

Avdragsfrihet opphører i August 2025 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208432087
Restsaldo:	108 433,82
Kapitalkostnader:	500,21

Avdragsfrihet opphører i August 2025 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5365
Hammergården Borettslag

Velkommen til årsmøte i Hammergården 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:
14. mai 2024 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus .

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 honorarer
7. Forslag fra styret. Endring husordensregler. §5-2 Fremleie av garasjeplass
8. Forslag fra styret. Beholde Telia avtalen / reforhandlede tilbud med Telia for større fleksibilitet.
9. Innkommet sak fra andelseier 404; Daniel Jørgensen og Victoria Andersen-Vang
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Hammergården 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

OBOS ved rådgiver Said Bitta er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS ved rådgiver Said Bitta foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5365 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000.

Sak 7

Forslag fra styret. Endring husordensregler. §5-2 Fremleie av garasjeplass

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

24 av 27 leiligheter har tildelt spesifikk parkeringsplass i garasje som følger med leiligheten.

I vedtektene er det bestemt at beboer ikke kan leie ut plassen på det åpne marked. Beboere har førsterett på å leie til kostpris. All utleie skal skje via styret. Det er flere og flere som ikke ønsker å bruke sin tildelte parkeringsplass, og vil slippe å betale for den.
Styret fremmer forslag til nye setninger i §5.2 i husordensregler

Forslag til vedtak

Den enkelte beboer må kontakte styret hvis de ikke ønsker plassen sin. Hvis det ikke er noen internt i borettslaget som har behov for å leie, vil plassen tilhøre beboer og leiligheten parkeringsplassen tilhører. Vi ønsker ikke at fremmede har tilgang til garasjen. Hvis andre beboere har ønske om å leie, har styret en avtale med Rådgiver om å sende ut faktura for parkeringsplasser for 6 måneder pr gang. Leietaker skal selv belastes for arbeidet med fakturering. Borettslaget skal ikke belastes for denne utgiften. Dette skjer på oppdrag fra styret ved garasjeansvarlig. De beboere som eier plass, og får leid ut plassen, blir kategori garasje satt i kr 0 for en gitt periode. De beboere som eier plass, og ikke får leid ut plassen, må selv betale for garasjeplassen. Styret har bestemt at borettslaget kan til enhver tid ha en plass – og bare en - tilgjengelig for gjester hvis det er en beboer som ønsker å leie ut plassen sin og det ikke er noen beboere som har behov. Det er gjensidig 1- en-måneds oppsigelse. Oppsigelsen må gå via styret som skal ha en oversikt over garasjen.

Sak 8

Forslag fra styret. Beholde Telia avtalen / reforhandlede tilbud med Telia for større fleksibilitet.

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud fra ulike aktører for kollektiv internett/tv-avtale i et forsøk på å få senket nåværende kostnader tilknyttet dette. Dagens avtale med Telia er kostbar og lite fleksibel, samtidig som at vi vet at stadig færre benytter og/eller ønsker å betale for et lineært TV-tilbud. 2/3 av beboerne i borettslaget kjøper seg også per i dag opp med ekstra internett. Dette innebærer at for en stor andel av beboerne er kostnadene høyere enn prisen i felleskostnadene. Å se på andre alternativer vil kunne medføre kostnadslette og frihet for alle, og styret ønsker å gi beboerne den friheten. På bakgrunn av tilbudene har styret landet på to alternativer med mål om å spare mest mulig for flest mulig, avhengig av beboernes behov. Tredje alternativet er å bli ved gjeldende avtale med Telia, og eventuelt reforhandle den. Se vedlegg for mer informasjon om de ulike tilbudene og priseksempler.

Alternativ 1 – Telenor
TV- og bredbåndsproduktet Frihet S gir valgfrihet til hver beboer. Hver beboer får et antall poeng som kan fritt disponeres til TV-innhold eller høyere bredbåndshastigheter. I pakken frihet S er forhåndsvalgene for inkluderte poeng en bredbåndshastighet på 1000 Mbps og uten TV.

Pris per husstand per måned: 376,- (475,-/505,- med dekoder)

Styret har vurdert pristilbudet med 5 års avtaletid som aktuelt, da det allerede om 5 år kan ha skjedd mye når det gjelder hensynet til lineære TV-tilbud.

Alternativ 2 - Global Connect
Global Connect tilbyr en kollektiv avtale på fiberinternett, med hastighet på 1000 Mbps. De er en ren internettleverandør, men tilbyr TV gjennom sine samarbeidspartnere. Beboerne står derfor fritt til å velge om de ønsker TV uten at det går utover fellesutgiftene.

Pris per husstand per måned: 259,-

Styret har tatt høyde for 6 års avtaletid, da det er å forvente at det vil forbli et behov for kollektive internettavtaler.

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

- For Forslag fra styret. Beholde Telia avtalen / reforhandlede tilbud med Telia for større fleksibilitet.
- Mot Forslag fra styret. Beholde Telia avtalen / reforhandlede tilbud med Telia for større fleksibilitet.

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

1. Styret får fullmakt til å inngå avtale med Telenor
2. Styret får fullmakt til å inngå avtale med Global Connect

Vedlegg

2. Vedlegg informasjon om bredbåndtvtilbud.pdf

Sak 9

Innkommet sak fra andelseier 404; Daniel Jørgensen og Victoria Andersen-Vang

Forslag fremmet av:
Daniel Jørgensen og Victoria Andersen-Vang

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Innkommet sak:
Vår leilighet, som ligger i øverste etasje i «rødblokka» , har et loft som for tiden kun kan brukes til lagring. Vi ønsker å oppgradere loftet til et funksjonelt rom. Oppgraderingen av loftet vil forsøksvis være i tråd med føringer gitt i utbygging av tidligere takterrasser. Men vi ønsker takopplett og ikke takterrasse.

Forslag til vedtak fra 404:
Oppgraderingen av loftet vil forsøksvis være i tråd med føringer gitt i utbygging av tidligere takterrasser. Men vi ønsker takopplett og ikke takterrasse. Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir sitt samtykke til påbygg i form av takopplett til andelseiere i leilighet 404.

Styrets innstilling

Bakgrunn:

1. Beboerne må søke på vegne av leilighet 403 og 404 da utformingen for begge utbyggingene i rødblokka må være helhetlig, også sett i forhold til allerede utbyggede takterrasser og takoppløft i Hammergata-gården. Dette selv om ikke begge andelseiere bygger samtidig.

2. Styret har ikke mottatt noe informasjon fra andelseiere annet enn en mail til styret med forslag til sak som ønskes behandlet på Generalforsamling. Andelseiere er pliktig til å innkalle og informere styret i alle byggesaker, se bilaget til byggeregler i vedtektene våre; *"Prosess for utbygging er at utbygger tar initiativ til å kalle inn til et møte med styret der de presenterer entreprenører, tegninger, størrelse innvendig utbygging, eventuelle rapporter utført for flytting av ventilasjon og takhatt, tidsplan og prosjektplan før dette vil være en sak for generalforsamlingen."*

3. Tidligere er takterrasser for leilighetene 305, 306, 307, 308 og 309 godkjent av generalforsamlingen med strenge føringer for gjennomføring, se byggeregler i vedtektene for Hammergården Borettslag.

4. Takoppløft i form av fasadeendring i rødblokka må gjennom en tilsvarende prosess hvor det må ha 2/3 flertall på generalforsamlingen. Andelseiere skal da vise frem tegninger til de øvrige beboere og planer, samt redegjøre for fremdriften i arbeidet slik de på forhånd har gjort til styret.

5. Andelseiere har det hele og fulle ansvar for prosjektet, se tidligere vedtak. Det være seg kontakt med entreprenør, plan-og bygningsetaten osv.

6. Tidligere vedtak sier at det skal gå to-tre år mellom utbygginger med stillaser i bakgården. Da vi denne sommeren må grave opp bakgården på grunn av lekkasje, jfr egen informasjonssak, kan en evnt utbygging ikke skje før tidligst høsten 2026.

Styrets forslag til vedtak:
Styret er positiv til utbygging av takoppløft med takterrasse, men presiserer at vi ikke er positive til kun takoppløft slik andelseier foreslår da dette bryter med den enhetlige utbyggingen som allerede er gjennomført i Hammergata 1, og som er i tråd med Byggereglene for Hammergata Borettslag - som inkluderer både Bentsegata, "Rødblokka" og Hammergata 1.
I tillegg har ikke andelseier innhentet nødvendig informasjon og lagt denne frem for styret i forkant av Generalforsamling slik Byggereglene i Vedtektene for Hammergården Borettslag krever. Dette må gjøres før saken kan drøftes og behandles på en Generalforsamling.

Styrets innstilling er at vi ønsker at Generalforsamlingen 14. mai 2024 stemmer nei til forslaget om kun takoppløft fremmet av Daniel Jørgensen og Victoria Andersen-Vang (leilighet 404).

Forslag til vedtak

Andelseier 404 forslag til vedtak: Oppgraderingen av loftet vil forsøksvis være i tråd med føringer gitt i utbygging av tidligere takterrasser. Men vi ønsker takopplett og ikke takterrasse. Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir sitt samtykke til påbygg i form av takopplett til andelseiere i leilighet 404

Vedlegg

3. Søknad om takopplett.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lisbeth Marthinsen	2023 - 2024
Styremedlem	Charlotte Cornelia Blix-Nilsen	2023 - 2024
Styremedlem	Peder Håøya	2023 - 2025
Varamedlem	Elise Rognstad	2023 - 2024

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
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 Hammergården Borettslag
Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.
Hammergården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 882707512, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
221 80

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

Hammergården Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid 2023-2024

Styrets sammensetning:
Styreleder: Lisbeth Marthinsen
Styremedlem: Charlotte Blix-Nielsen og Peder Håøya
Vara: Elise Rognstad
Alle har deltatt på styremøtene som er avhold i løpet av året.

- Svare henvendelser på mail; styrerommet.no og privat mail
- Kontrollere og godkjenne fakturaer.
- Tett samarbeid med vaktmester om oppgaver som må gjøres
- Følge opp regnskap/ budsjett i samarbeid med OBOS
- Oversikt over garasjen; utleie og organisering av dette (visning, kontraktskriving) samt generelt oppsyn
- Garasjevask hver vår
- Fulgt opp de ulike avtalene borettslaget har inngått, og redigert der det har vært behov.
- Fulgt opp og bistått beboere med forsikringsoppgjør og annet nødvendig arbeid. I år har det vært lekkasjer fra balkongene i rødblokka. Innhentet anbud fra entreprenører og forsikringsselskap. Ulike løsninger har vært diskutert. Borettslaget må bekoste utvendig reparasjon og forsikringen tar følgeskadene. Har ventet på varmegrader.
- Hatt kontroll over nøkler og bestilling av disse. Bestilling av reparasjoner og service på nøkkelsystemet.
- Fulgt opp lekkasje/vanninntrenging i kjeller og garasje. Vaktmester har sugde opp vann.
- Pumpe i garasje er under arbeid, styret i samarbeid med vaktmester innhenter tilbud for reparasjon
- Ventilasjon i søppelrom er gammelt, styret innhenter tilbud om utbedring. Utbedring gjøres vår 2024
- Styret i samarbeid med vaktmester har delt ut batterier til røykvarsler, nye røykvarslere og brannslukningsapparater som følge av HMS planen
- Styret har laget en HMS plan som ligger på styrerommet
- Befaring av bakgård med Coop og Sandvold eiendom ang vannlekkasje. De ønsket at hele bakgården skulle graves opp. Rørlegger var og sjekket avløpsrør. Våren 2023 viste befaring at alt var i orden og under kontroll. Høsten 2023 og våren 2024 utviklet vannlekkasjen seg betraktelig, og styret har hatt tett kontakt med OPAK, Næringsseksjonen og Coop om hvordan dette skal utbedres. Egen sak på generalforsamlingen.
- Gjennomført vårdugnad 2023
- Inngått avtale med Laddel for drift- og betalingsløsning for elbillading i garasjen.
- Innhentet tilbud fra aktuelle leverandører ifb reforhandling av kollektiv TV – og bredbåndsavtale. Egen sak på generalforsamlingen.
- Oppfølging av nabovarsel fra Hammergata 5 om bygging av en 5 etasjer høy blokk i bakhagen deres. Hatt flere samtaler og mailkontakt med styrene i naboeiendommene. Skrevet og sendt inn klage til utbygger. Plan-og bygg har

godtatt innsigelsene fra oss og utbygger fikk avslag. Saken er ikke ferdigbehandlet pga anke. Styret fortsetter samarbeidet med styret i naboeiendommene.

- Nabovarsel fra Hammergata 3 om bygging av stor høyblokk i bakgården der. Brukt mye tid på å sende inn protest til plan- og bygningsetaten. Tett samarbeid og mange samtaler med styrelederne i borettslagene rundt oss. Saken er ikke avsluttet.
- Fulgt opp byggeprosessen med takterrasse i leilighet 308.

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.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

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

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

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

Lån
Hammergården Borettslag har lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester 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.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: A0MEU-P5NNF-5BIE2-ZUXHE-CQPW4-EE1BX

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A0MEU-P5NNF-5BIE2-ZUXHE-CQPW4-EE1BX

HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 882 707 512, KUNDENR. 5365

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.		**1 261 405**	**1 358 757**	**1 261 405**	**1 319 768**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		279 845	185 749	177 300	112 430
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-221 482	-283 101	-242 000	-197 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**58 363**	**-97 352**	**-64 700**	**-84 570**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 319 767**	**1 261 404**	**1 196 705**	**1 235 198**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 469 331	1 501 439
Kortsiktig gjeld	-149 564	-240 035
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 319 767**	**1 261 404**

HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 882 707 512, KUNDENR. 5365

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		693 471	564 014	612 000	735 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 150 446	1 061 668	1 153 000	1 153 000
Innbetalinger		0	105 045	0	0
Andre inntekter	3	3 569	11 545	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 847 486**	**1 742 272**	**1 765 000**	**1 888 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-10 458	-6 680	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-95 993	-92 288	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-13 925	-61 833	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-60 776	-249 506	-161 000	-151 000
Forsikringer		-10 418	-9 264	-10 000	-10 000
Kostnader sameie	20	-599 769	-467 598	-595 000	-595 000
TV-anlegg/bredbånd		-176 236	-150 210	-161 000	-183 000
Andre driftskostnader	9	-76 098	-74 231	-97 70 0	-100 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 123 542**	**-1 284 994**	**-1 217 700**	**-1 237 570**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**723 944**	**457 279**	**547 300**	**650 430**
DRIFTSRESULTAT		**723 944**	**457 279**	**547 300**	**650 430**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	29 963	9 383	0	0
Finanskostnader	11	-474 062	-280 913	-370 000	-538 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-444 099**	**-271 530**	**-370 000**	**-538 000**
ÅRSRESULTAT		**279 845**	**185 749**	**177 300**	**112 430**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	185 749		
Til annen egenkapital		279 845	0		

HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 882 707 512, KUNDENR. 5365

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	37 135 000	37 135 000
Tomt		5 900 000	5 900 000
Andre varige driftsmidler	13	1 100 000	1 100 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**44 135 000**	**44 135 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		28 943	4 366
Kundefordringer		0	11 545
Forskuddsbetalte kostnader		46 269	42 175
Andre kortsiktige fordringer	14	863	138 925
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	20	23 717	156 260
Driftskonto OBOS-banken		359 299	164 520
Sparekonto OBOS-banken		1 010 240	983 647
SUM OMLØPSMIDLER		**1 469 331**	**1 501 439**
SUM EIENDELER		**45 604 331**	**45 636 439**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Annen egenkapital	15	4 130 641	3 850 796
SUM EGENKAPITAL		**4 133 341**	**3 853 496**

GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 734 127	8 955 609
Borettsinnskudd	17	32 587 300	32 587 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		**41 321 427**	**41 542 909**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 407	23 671
Leverandørgjeld		5 785	6 712
Påløpte renter		46 002	33 844
Påløpte avdrag		16 026	19 548
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	20	23 717	156 260
Annen kortsiktig gjeld	18	7 626	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**149 564**	**240 035**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**45 604 331**	**45 636 439**
Pantstillelse	19	49 132 300	49 132 300
Garantiansvar	20	34 255	225 683

Oslo, __.__.2024
Styret i Hammergården Borettslag

Lisbeth Marthinsen Charlotte Cornelia Blix-nilsen Peder Håøya

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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	834 168
Kapitalkostnader IN lån II	266 015
Kabel-TV	160 704
Garasjeleie	91 980
Fremtidig vedlikehold	60 564
Parkeringsleie	4 320
Vinduer	900
Kapitalkostnader på IN-lån	395 428
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	20 291
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	11 737
Overført til kapitalkostnader	-693 471
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 152 636**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 190
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 150 446**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kommunale avgifter	3 569
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 569**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 769, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 458.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 925
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 925**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-20 255
Drift/vedlikehold elektro	-4 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 911
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 822
Kostnader dugnader	-913
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-60 776**

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-54 337
IN adm. Gebyr mm.	-10 640
Trykksaker	-79
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 769
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-20
Reisekostnader	-539
Bankgebyr	-2 657
Velferdskostnader	-3 005
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-76 098**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 087
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 593
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	495
Andre renteinntekter	1 788
SUM FINANSINNTEKTER	**29 963**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-177 224
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-294 765
Andre rentekostnader	-2 073
SUM FINANSKOSTNADER	**-474 062**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2000	37 135 000
SUM BYGNINGER	**37 135 000**

Tomten ble kjøpt i 2000.
Gnr.221/bnr.80
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	1 100 000	
		1 100 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 100 000**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

For lite innbetalt kapitalkostander, IN-lån	863
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**863**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 636 351
Egenkapital fra IN tidligere år	3 309 875
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-815 585
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**4 130 641**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken lån 1		
Renter 31.12: 6,19%, løpetid 39 år		
Opprinnelig, **2008**	-10 445 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 667 829	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	120 954	
Nedbetalt tidligere, IN	3 189 724	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr. 31.12.2023		-5 466 493

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Handelsbanken lån 2		
Renter 31.12: 6,19%, løpetid 28 år		
Opprinnelig 2014	-4 435 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	946 687	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	100 528	
Nedbetalt tidligere, IN	120 151	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr. 31.12.2023		-3 267 634
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 734 127**

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

	-32 587
Opprinnelig 2000	300
	-32 587
SUM BORETTSINNSKUDD	**300**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

For lite innbetalt a-konto til s. 5392 Hammergaten 1	
Sameie	-7 626
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 626**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	32 587 300
Pantelån	8 734 127
Påløpte avdrag	16 026
Beregnede IN-forpliktelser	2 494 290
TOTALT	**43 831 743**

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

Bygninger	37 135 000
Tomt	5 900 000
TOTALT	**43 035 000**

NOTE: 20
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 69,24 % / deler av SE Hammergaten 1.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Hammergaten 1. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Hammergaten 1, og utgjør kr 34 255.

Selskapets andel i SE Hammergaten 1 vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, gjeldssiden, under posten Omløpsmidler "Andel omløpsmidler felles anlegg" og kortsiktig gjeld "Annen kortsiktig gjeld fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i SE Hammergaten 1 er inntatt i resultatregnskapet, under posten
under posten "Kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for
årsregnskap for 2023. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap
årsregnskap for 2023.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i W.R.BERKLEY INS.NORWAY NUF med polisenummer 565747. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1 mars og 1 september.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.
Garantert betaling av felleskostnader
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

DAGENS AVTALE MED TELIA

TV & Strømming 50 poeng + kollektivt bredbånd 25 Mbps.

Pris per husstand: **571.22,-**

Dagens grunnpakke for TV-kanaler inkluderer: NRK1, NRK2, NRK3, TV2, TV2 Zebra, TV2 Livsstil, TV Norge, REX (tidligere MAX), FEM, TV3.

Per i dag kjøper 17 av 27 husstander seg opp med ekstra internett til en ekstra individuell kostnad varierende mellom 279 - 479,- i måneden.

Hastighet	Beholdning	I dag pris
S 100	8	229
M 250	6	299
L 500	2	369
XL 750	1	429
XXL 1000	0	679

(Tabellen viser gammel pris, da det var ny pris med et påslag på 50,- i måneden fra april 2024).

NYTT TILBUD FRA TELIA

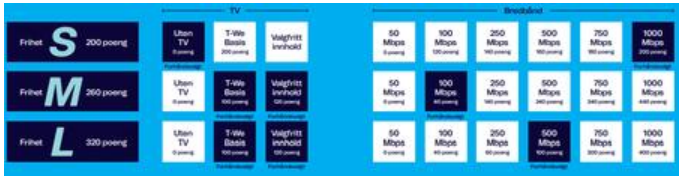
Flex Premium 50 for **481,-** per husstand

Kollektiv Flex Premium 50 gir beboere et grunntilbud tilsvarende tv-pakke som i dag (TV & Strømming 50 poeng) og 50 Mbps bredbånd. Hver beboer kan tilpasse tjenestene etter eget ønske. Beboere som ikke ønsker å ta i bruk TV-tilbudet kan velge bort dette, og da heller få en bredbåndslinje på 750 mpbs, til samme pris. Ønsker beboer å velge bort bredbåndstjenesten vil man da få tilgang til 110 poeng man kan velge tv-tjenester for.

TILBUD FRA TELENOR

TV- og bredbåndsproduktet FRIHET gir valgfrihet til hver beboer. Hver beboer får et antall poeng som fritt kan disponeres til TV-innhold eller høyere bredbåndshastigheter. Man kan endre både bredbåndshastighet og TV- og strømmeinnhold så ofte man vil, uten ekstra kostnad.

Priser ved 5 års avtaletid	**Priser ved 8 års avtaletid**
Frihet S per husstand per måned: **Kr 376,-** Frihet M per husstand per måned: **Kr 556,-** Frihet L per husstand per måned: **Kr 586,-**	Frihet S per husstand per måned: Kr **349,-** Frihet M per husstand per måned: Kr **520,-** Frihet L per husstand per måned: Kr **550,-**



TV-pakken T-We Basis inneholder: NRK1, NRK2, NRK3, NRK Super, TV2, TV2 Zebra, TV2 Nyheter, TV3, TV3 +, TVNorge, REX (tidligere MAX), FEM. Valgfritt innhold innebærer ulike strømmetjenester, kanalpakker og enkeltkanaler, men forutsetter T-We Basis.

Har man behov for mer poeng enn det inkludert, har man mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker uten bindingstid. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned.

WIFI Ruter II er inkludert.

I pakken Frihet S er forhåndsvalgene for inkluderte poeng en bredbåndshastighet på 1000 Mbps og uten TV.

Frihet S med poengvalgene T-We Basis og bredbåndshastighet på 50 Mpbs tilsvarer dagens avtale for de som ønsker å beholde en liknende avtale, men med dobbel internetthastighet, samtidig som det vil redusere kostnaden + øke hastigheten for de som er opptatt av internett og ikke er interessert i et TV-tilbud.

PRISEKSEMPLER

Husstand som ikke ønsker TV-pakke

Nåværende pris med Telia: **571,- per måned**

Pris med Telenor Frihet S: **376,- per måned**

Husstand som ikke ønsker TV-pakke, og i dag kjøper 100 Mbps

Nåværende pris med Telia: 571,- + 279,- (internettpakke) = **850,- per måned**

Pris med Telenor Frihet S: **376,- per måned**

Husstand som ønsker TV-pakke og er tilfreds med standard internetthastighet

Nåværende pris med Telia: **571,- per måned**

Pris med Telenor Frihet S: 376,- + 99,-/129,- (dekoder u/m harddisk) = **475,-/505,- per måned**

Husstand som ønsker TV-pakke, i dag kjøper 100 Mbps, og ønsker tilsvarende hastighet

Nåværende pris med Telia: 571,- + 279,- (internettpakke) = **850,- per måned**

Pris med Telenor Frihet S: 376,- + 99,- (dekoder) + 174,- (poengpakker) = **649,- per/måned**

TILBUD FRA GLOBAL CONNECT

Kollektiv avtale på fiberinternett, 1000/1000 Mbps.

5 års binding: **279,-** per måned per husstand.

6 års binding: **259,-** per måned per husstand.

Ruter Wifi 6 inkludert. Global Connect tar kosten på oppgraderingen.

Global Connect er en ren internettleverandør, men tilbyr TV gjennom sine samarbeidspartnere på TV (RiksTV, Strim, Allente). Beboere står derfor fritt til å velge om de ønsker TV uten at det går utover fellesutgiftene.

Priser for individuelle TV-avtaler:

RiksTV	**Strim**	**Allente**
Fleksipakken 249,-/mnd Strømmepakken 399,-/mnd Sportspakken 399,-/mnd Rikspakken 459,-/mnd	Strim Mye 332,-/mnd Strim Mest 380,-/mnd	Allente Fiber-TV Basic 299,-/mnd Allente Fiber-TV Premium 429,-/mnd

Strømmeboks eller vanlig dekoder er inkludert, dette velges av beboer samtidig som bestillingen blir gjort via Min side hos Global Connect.

FleksiPakken fra RiksTV (rimeligste alternativ) inneholder: NRK1, NRK2, NRK3, NRK Super, TV2, TV2 Zebra, TV2 Livsstil, TV2 Nyheter, TV3, TV3 +, TV6, TVNorge, MAX, FEM, VOX, BBC News + 6 valgfrie kanaler fra et utvalg.

Bredbånd ligger i fellesutgifter. TV-avtale opprettes individuelt for hver enkelt beboer, og hver enkelt beboer faktureres direkte. Når entreprenør installerer internett vil den også installere TV for de som har valgt dette. Informasjon om TV-valg sendes ut av Global Connect.

PRISEKSEMPLER

Husstand som ikke ønsker TV-pakke

Nåværende pris med Telia: **571,- per måned**

Pris med Global Connect: **259,- per måned**

Husstand som ikke ønsker TV-pakke, og i dag kjøper 100 Mbps

Nåværende pris med Telia: 571,- + 279,- (internettpakke) = **850,- per måned**

Pris med Global Connect**: 259,- per måned**

Husstand som ønsker tilsvarende TV-pakke og er tilfreds med standard internetthastighet

Nåværende pris med Telia: **571,- per måned**

Pris med Global Connect: 259,- + 249,- (RiksTV Fleksi) = **508,- per måned**

Husstand som ønsker TV-pakke, og i dag kjøper 100 Mbps

Nåværende pris med Telia: 571,- + 279,- (internettpakke) = **850,- per måned**

Pris med Global Connect: 259,- + 249,- (RiksTV Fleksi) = **508,- per måned**

Altibox har per dags dato ikke infrastruktur nært nok for å kunne levere til oss.

NextGenTel kan ikke levere avtale til oss pga for få enheter hos oss.

Søknad om takopplett

Til Styret i Hammergården

Vi ber herved om at følgende sak om oppgradering av loftet i vår leilighet behandles på neste årsmøte.

1. Hva Saken Omhandler:

Oppgradering av Loft

Vår leilighet, som ligger i øverste etasje i «Rødblokka» har et loft som for tiden kun kan brukes til lagring. Vi ønsker å oppgradere loftet til et funksjonelt rom. Oppgraderingen av loftet vil forsøksvis være i tråd med føringer gitt i utbygging av tidligere takterrasser. Men vi ønsker takopplett og ikke takterrasse



2. Forslag til Vedtak:

Generalforsamling gir sitt samtykke til påbygg i form av takopplett til andelseiere i leilighet 404.

Med vennlig hilsen,

Daniel Jørgensen, 404

Tlf 951 63 6664

Danieljoergensen92@gmail.com

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5365
Hammergården Borettslag

Velkommen til årsmøte i Hammergården Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 24. juni kl. 09:00 og lukker 27. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5365

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Hammergården Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Forretningsfører Said Bitta er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Peder Håøya er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Elise Rognstad

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

- Isabel Nordli Løyning

Protokoll til årsmøte 2024 for Hammergården Borettslag

Organisasjonsnummer: 882707512
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Sagene Samfunnshus .

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
OBOS ved rådgiver Said Bitta er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble OBOS ved rådgiver Said Bitta foreslått. Som Protokollvitne ble Mette So Yun Sørensen

✓ **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.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 110 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag fra styret. Endring husordensregler. §5-2 Fremleie av garasjeplass

24 av 27 leiligheter har tildelt spesifikk parkeringsplass i garasje som følger med leiligheten.

I vedtektene er det bestemt at beboer ikke kan leie ut plassen på det åpne marked. Beboere har førsterett på å leie til kostpris. All utleie skal skje via styret. Det er flere og flere som ikke ønsker å bruke sin tildelte parkeringsplass, og vil slippe å betale for den.
Styret fremmer forslag til nye setninger i §5.2 i husordensregler

Forslag til vedtak:
Den enkelte beboer må kontakte styret hvis de ikke ønsker plassen sin. Hvis det ikke er noen internt i borettslaget som har behov for å leie, vil plassen tilhøre beboer og leiligheten parkeringsplassen tilhører. Vi ønsker ikke at fremmede har tilgang til garasjen. Hvis andre beboere har ønske om å leie, har styret en avtale med Rådgiver om å sende ut faktura for parkeringsplasser for 6 måneder pr gang. Leietaker skal selv belastes for arbeidet med fakturering. Borettslaget skal ikke belastes for denne utgiften. Dette skjer på oppdrag fra styret ved garasjeansvarlig. De beboere som eier plass, og får leid ut plassen, blir kategori garasje satt i kr 0 for en gitt periode. De beboere som eier plass, og ikke får leid ut plassen, må selv betale for garasjeplassen. Styret har bestemt at borettslaget kan til enhver tid ha en plass – og bare en - tilgjengelig for gjester hvis det er en beboer som ønsker å leie ut plassen sin og det ikke er noen beboere som har behov. Det er gjensidig 1- en- måneds oppsigelse. Oppsigelsen må gå via styret som skal ha en oversikt over garasjen.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

8. Forslag fra styret. Beholde Telia avtalen / reforhandlede tilbud med Telia for større fleksibilitet.

Styret har innhentet tilbud fra ulike aktører for kollektiv internett/tv-avtale i et forsøk på å få senket nåværende kostnader tilknyttet dette. Dagens avtale med Telia er kostbar og lite fleksibel, samtidig som at vi vet at stadig færre benytter og/eller ønsker å betale for et lineært TV-tilbud. 2/3 av beboerne i borettslaget kjøper seg også per i dag opp med ekstra internett. Dette innebærer at for en stor andel av beboerne er kostnadene høyere enn prisen i felleskostnadene. Å se på andre alternativer vil kunne medføre kostnadslette og frihet for alle, og styret ønsker å gi beboerne den friheten. På bakgrunn av tilbudene har styret landet på to alternativer

med mål om å spare mest mulig for flest mulig, avhengig av beboernes behov. Tredje alternativet er å bli ved gjeldende avtale med Telia, og eventuelt reforhandle den. Se vedlegg for mer informasjon om de ulike tilbudene og priseksempler.

Alternativ 1 – Telenor
TV- og bredbåndsproduktet Frihet S gir valgfrihet til hver beboer. Hver beboer får et antall poeng som kan fritt disponeres til TV-innhold eller høyere bredbåndshastigheter. I pakken frihet S er forhåndsvalgene for inkluderte poeng en bredbåndshastighet på 1000 Mbps og uten TV.

Pris per husstand per måned: 376,- (475,-/505,- med dekoder)

Styret har vurdert pristilbudet med 5 års avtaletid som aktuelt, da det allerede om 5 år kan ha skjedd mye når det gjelder hensynet til lineære TV-tilbud.

Alternativ 2 - Global Connect
Global Connect tilbyr en kollektiv avtale på fiberinternett, med hastighet på 1000 Mbps. De er en ren internettleverandør, men tilbyr TV gjennom sine samarbeidspartnere. Beboerne står derfor fritt til å velge om de ønsker TV uten at det går utover fellesutgiftene.

Pris per husstand per måned: 259,-

Styret har tatt høyde for 6 års avtaletid, da det er å forvente at det vil forbli et behov for kollektive internettavtaler.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret får fullmakt til å inngå avtale med Telenor

✓ **Vedtatt. 9 Stemmer for.**

Forslag til vedtak 2:
Styret får fullmakt til å inngå avtale med Global Connect

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Innkommet sak fra andelseier 404; Daniel Jørgensen og Victoria Andersen-Vang

Fremmet av: Daniel Jørgensen og Victoria Andersen-Vang

Innkommet sak:
Vår leilighet, som ligger i øverste etasje i «rødblokka» , har et loft som for tiden kun kan brukes til lagring.
Vi ønsker å oppgradere loftet til et funksjonelt rom. Oppgraderingen av loftet vil forsøksvis være i tråd med føringer gitt i utbygging av tidligere takterrasser. Men vi ønsker takopplett og ikke takterrasse.

Forslag til vedtak fra 404:
Oppgraderingen av loftet vil forsøksvis være i tråd med føringer gitt i utbygging av tidligere takterrasser. Men vi ønsker takopplett og ikke takterrasse. Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir sitt samtykke til påbygg i form av takopplett til andelseiere i leilighet 404.

Styrets innstilling
Bakgrunn:

1. Beboerne må søke på vegne av leilighet 403 og 404 da utformingen for begge utbyggingene i rødblokka må være helhetlig, også sett i forhold til allerede utbyggede takterrasser og takoppløft i Hammergata-gården. Dette selv om ikke begge andelseiere bygger samtidig.

2. Styret har ikke mottatt noe informasjon fra andelseiere annet enn en mail til styret med forslag til sak som ønskes behandlet på Generalforsamling. Andelseiere er pliktig til å innkalle og informere styret i alle byggesaker, se bilaget til byggeregler i vedtektene våre; *"Prosess for utbygging er at utbygger tar initiativ til å kalle inn til et møte med styret der de presenterer entreprenører, tegninger, størrelse innvendig utbygging, eventuelle rapporter utført for flytting av ventilasjon og takhatt, tidsplan og prosjektplan før dette vil være en sak for generalforsamlingen."*

3. Tidligere er takterrasser for leilighetene 305, 306, 307, 308 og 309 godkjent av generalforsamlingen med strenge føringer for gjennomføring, se byggeregler i vedtektene for Hammergården Borettslag.

4. Takoppløft i form av fasadeendring i rødblokka må gjennom en tilsvarende prosess hvor det må ha 2/3 flertall på generalforsamlingen. Andelseiere skal da vise frem tegninger til de øvrige beboere og planer, samt redegjøre for fremdriften i arbeidet slik de på forhånd har gjort til styret.

5. Andelseiere har det hele og fulle ansvar for prosjektet, se tidligere vedtak. Det være seg kontakt med entreprenør, plan-og bygningsetaten osv.

6. Tidligere vedtak sier at det skal gå to-tre år mellom utbygginger med stillaser i bakgården. Da vi denne sommeren må grave opp bakgården på grunn av lekkasje, jfr egen informasjonssak, kan en evnt utbygging ikke skje før tidligst høsten 2026.

Styrets forslag til vedtak:
Styret er positiv til utbygging av takoppløft med takterrasse, men presiserer at vi ikke er positive til kun takoppløft slik andelseier foreslår da dette bryter med den enhetlige utbyggingen som allerede er gjennomført i Hammergata 1, og som er i tråd med Byggereglene for Hammergata Borettslag - som inkluderer både Bentsegata, "Rødblokka" og Hammergata 1.
I tillegg har ikke andelseier innhentet nødvendig informasjon og lagt denne frem for styret i forkant av Generalforsamling slik Byggereglene i Vedtektene for Hammergården Borettslag krever. Dette må gjøres før saken kan drøftes og behandles på en Generalforsamling.

Styrets innstilling er at vi ønsker at Generalforsamlingen 14. mai 2024 stemmer nei til forslaget om kun takoppløft fremmet av Daniel Jørgensen og Victoria Andersen-Vang (leilighet 404).

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 6 Stemmer for.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Elise Rognstad

Følgende stilte til valg:
Elise Rognstad

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Monika Krzeski

Følgende stilte til valg:
Monika Krzeski

Protokollen signeres av
Møteleder: Said Bitta /s/

Protokollvitne:
Mette So Yun Sørensen /s/

ORDENSREGLER FOR BENTSEGATA 2 BORETTSLAG.

Pkt. 1. Inngangsparti og ytterdør.

- Skjemmende ting må ikke plasseres ved inngangsparti eller fortau.
- Leie-(sparke)sykler må ikke etterlates ved inngangspartiet.
- Ytterdøren skal være låst hele døgnet.
- Ikke slipp inn uvedkommende.
- Ikke gå i fra en åpen ytterdør uten tilsyn.

Pkt. 2. Parkering.

- Parkering foran ytterdøren er kun for av/pålessing. Hvis dette ikke følges risikerer du borttauing for eiers regning.
- Ved spesielle behov kan man parkere over natten hvis man spør styret først og informerer selv om det på Facebook-siden vår, slik at naboene vet hvem sin bil som står der.
- Hvis du må parkere foran ytterdøra, parker slik at andre lett får ut sin sykkel/transportsykkel/barnevogn/etc. Ellers risikerer du borttauing.

Pkt. 3. Søppel.

- Søppel må kun legges i de dertil bestemte kasser.
- Hvis søppelkassene er fulle, ikke sett fra deg søppel ved siden av kassene, oppbevar det selv til kassene blir tømt.
- Søppelkassene må ikke fylles opp med søppel etter oppussing, flytting og lignende. Beboer må selv organisere bortkjøring av slikt søppel.

Pkt. 4. Kjeller.

- Det skal ikke oppbevares private ting i kjellergangene. I så fall risikerer du at det blir kastet uten spørsmål. Det strider mot brannforskriften å oppbevare/plassere private eiendeler på fellesarealene når eiendelene er til hinder for fremkommelighet og/eller øker brannfaren, jf. forskrift om brannforebygging Kapittel 3 § 11 bokstav b. Er du i tvil, spør styret.
- Husk å slukke lyset i kjelleren, og hold dørene låst.
- Fellesboden kan benyttes til midlertidig oppbevaring. En lapp med navn, leilighetsnummer og dato må festes på. Styret ber om at dette ikke misbrukes.

Pkt. 5. Oppgang, trapp og korridorene.

- Det skal ikke plasseres private ting eller søppel i fellesarealene. Se Pkt. 4 første punkt relatert til brannforskriften.
- Sykler og barnevogner kan plasseres i tilordnede stativ og plasser.

Pkt. 6. Sykkelbod.

- Det er 18 plasser i sykkelboden. Hver leilighet skal få plass til en minst 1 sykkel hvis de ønsker. Om det er trangt om plassen, så skal de leilighetene som har flere sykler i sykkelboden parkere på sykkelstativ i gangen, på et av stativene i kjelleren eller i sykkelstativet utendørs.

Pkt. 7. Balkonger/terrasser/vinduer.

- Banking eller lufting av tepper eller lignende må ikke gjøres fra disse stedene.
- Badebalje/basseng eller lignende på balkong er ikke tillatt.
- Å sette opp store sjenerende installasjoner på private balkonger er ikke tillatt.
- Grilling på private balkonger er ikke tillatt hvis det sjenerer naboene.

Pkt. 8. Parabol/antenner.

- Det er ikke tillatt å montere dette på borettslagets eiendom.

Pkt. 9. Ro og orden.

- Det skal være ro og orden mellom kl.23.00 – 07.00.

Pkt. 10. Husdyrhold.

- Husdyrhold er i sin alminnelighet tillatt, men det skal meddeles styret.

Pkt. 11. Fellesterrasse.

- Hensetting av private ting over natten er ikke tillatt (med unntak av leilighet 44 som har direkte tilgang til fellesterrassen).
- Grilling på terrassen er bare tillatt med elektrisk– eller gassgrill.
- Det må tas hensyn til naboene. For eksempel hvis du planlegger et arrangement på fellesterrassen, spør først på Facebook-siden om det er ok for naboene.
- Rydd opp etter deg, inkludert sigarettsneiper og snus.

Pkt. 12. Facebook- og Vibbo-sidene.

- Facebook-siden, https://www.facebook.com/groups/Bentsegata2/, er hovedinformasjonskanal til borettslaget. Her vil styret legge ut viktig informasjon til beboere, og beboere kan spørre, informere og diskutere saker.

- På Vibbo-siden, https://vibbo.no/bentsegata-2, finner du formell informasjon om borettslaget. Som f.eks. husordensregler og vedtekter, samt informasjon og kontaktinfo om styremedlemmer. Her foregår også digitale generalforsamlinger.

Pkt. 13. Heis.

- Det er ikke tillatt å holde heisdørene åpne med gjenstander eller manuelt, og unngå å dunke borti dørene med gjenstander. Dette kan skade dørene.

Pkt. 14. Fremleie.

- Fremleie er regulert ved Borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Godkjent på generalforsamling 27.06.23.

Vedtekter
for
Bentsegata 2 Borettslag Org. nr. 979185936

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 31. mai 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 22.mars 2021 (4-2 (3))
Endret på ordinær generalforsamling 27.juni 2023 (6-4)
Endret på ordinær generalforsamling 20.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bentsegata 2 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst

en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Dersom det foretas endringer i vegger, gulv og tak mot naboer skal andelseier sørge for at lydisoleringen er minst like god som den var før endringen.

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å melde fra om utleie til styret før utleieperioden starter. Varselet skal inneholde utleiers navn, hvilken bolig det gjelder, varighet, antall leietaker(e) og kontaktinformasjon til leietaker(e). Varslet sendes til styrets e-post.

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

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

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

(7) Ved utleie av andelsenheten i henhold til vedtektene og borettslagsloven, må andelseier registrere leietaker på Vibbo. Tjenesten medfører et gebyr satt av OBOS som andelseier må betale.

(8) Andelseierne er ved utleie, i henhold til borettslagsloven, forpliktet til å pålegge leietaker å følge borettslagets til enhver tids gjeldende vedtekter og ordensregler.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Større utvendige installasjoner

Større utvendige installasjoner som kan være til sjenanse for andre beboere, eller vil forringe borettslagets estetiske uttrykk må på forhånd godkjennes av styret/generalforsamlingen. Dette kan være, men er ikke begrenset til installasjoner som: oppsetting/montering av parabolantenner, varmepumper, skillevegger/gjerder, pergola, plattinger, innglassing, fastmontert belysning, boblebad/badestamp/jacuzzi.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

For andelseiere 13, 14 og 17 er det inngått avtaler mellom borettslaget og andelseierne hvor de har vedlikeholdsplikt for hver sin takterrasse samt plikt til å tilrettelegge for at borettslaget kan gjøre nødvendig vedlikehold på underliggende tak ved behov. Dette er beskrevet i avtalene mellom partene.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

6-4 Fordeling av kostnader mellom seksjon1 (næringsdelen) og seksjon 2 (borettslaget).

Borettslaget er en del av et sameie som består av to seksjoner, seksjon 1 - næringsdelen og seksjon2 – borettslaget.

Fordelingen av kostnader mellom borettslaget og næringsdelen skjer som hovedregel etter eierbrøken. For spesifikke kostnader er næringsdelen unntatt, dette gjelder varmt-vann, renovasjonsavgift, utgifter forbundet med dugnaden, og utgifter forbundet med fellesterrassen. Vann- og avløpsavgift faktureres etter faktisk bruk. Utskiftning av vinduer bekostes av hver seksjon individuelt. Det kan være andre **mindre kostnader** der det er naturlig at hovedregelen ikke benyttes, men at fordeling etter nytte brukes i stedet. Styret kan på vegne av borettslaget avgjøre om fordeling etter nytte kan benyttes i dette tilfellet.

I tilfeller der kostnadene er av **signifikant størrelse,** vil et ønske fremmet av næringsdelen om fordeling etter nytte stemmes over i en generalforsamling. Næringsdelen skal inviteres til generalforsamlingen og ha mulighet til å legge frem sin sak der.

Loven åpner loven for dette: "Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk." (§ 29 i Eierseksjonsloven og tilsvarende § 5-19. i Borettslagsloven)

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

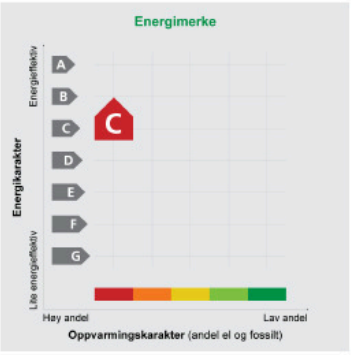
11-2 Forholdet til borettslovene

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

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Bentsegata 2B
Postnr	0465
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	3 / 103
Gnr.	221
Bnr.	80
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2019-962047
Dato	13.01.2019



Innmeldt av	Heidi Kristensen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk: 5 011 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 011 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Hammergården Borettslag

Organisasjonsnummer: 882707512
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. juni kl. 09:00 til 27. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Forretningsfører Said Bitta er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Peder Håøya er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Elise Rognstad (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elise Rognstad

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Isabel Nordli Løyning (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Isabel Nordli Løyning

Protokollen signeres av
Møteleder: Said Bitta /s/

Protokollvitne:
Peder Håøya /s/

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik

Lørenveien 44, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0053/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bentsegata 2B 0465 OSLO

Betegnelse: Gnr 221, bnr 80 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no