

Sofienberggata 27B



Velkommen til

Sofienberggata 27B



Salgsoppgaven produsert 19. mai 2024

Grünerløkka

Klassisk 2(3)-roms - Stukkatur, rosett og god takhøyde - Kjk. og overflater 2021 - Peisovn - Sofienbergparken som nabo

Prisantydning	6 490 000,-
Fellesgjeld	15 870,-
Omkostninger	10 650,-
Totalpris	6 516 520,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 810,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	82 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1879

Megler	Kristoffer Eastwood
Telefon	485 02 050
E-post	k.eastwood@nordvikbolig.no

Megler 2	Jens Myhrstad
Telefon	417 58 300
E-post	j.myhrstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Kristoffer Eastwood og Jens Myhrstad i Nordvik presenterer Sofienberggata 27B!

- Lys og gjennomgående 2(3)-roms med fin beliggenhet. Den klassiske leiligheten holder en god standard og ble devis pusset opp i 2021 med nytt kjøkken, behandlede overflater og ny en-stavs parkett. Den luftige takhøyden og de store vindusflatene gir godt med naturlig lys. Fra vinduene i stuen er det hyggelig utsikt mot frodige Sofienbergparken, et fantastisk oppholdssted på sommertid. Leiligheten har en fin beliggenhet med umiddelbar nærhet til alt Günerløkka har å tilby. Kort vei til dagligvare og offentlig kommunikasjon.

- Stukkatur, rosett og god takhøyde opptil 3,26m
- Sofienbergparken som nærmeste nabo
- Mulig å etablere ekstra soverom
- Gjennomgående og lys
- Kjøkken 2021
- Peisovn

Arealer og innhold

BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	82 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 74 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Bod
Total BRA: 8 kvm.




HILMA AF KLINT



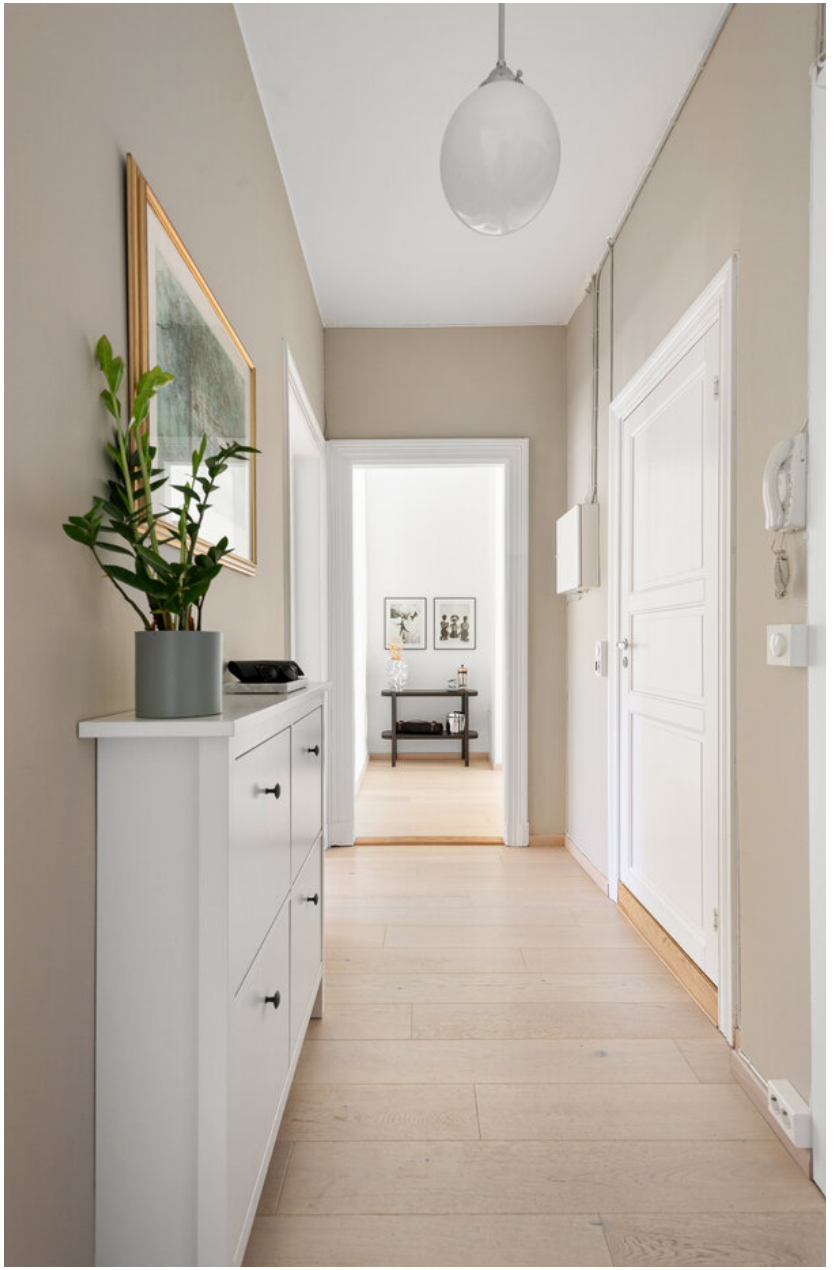
















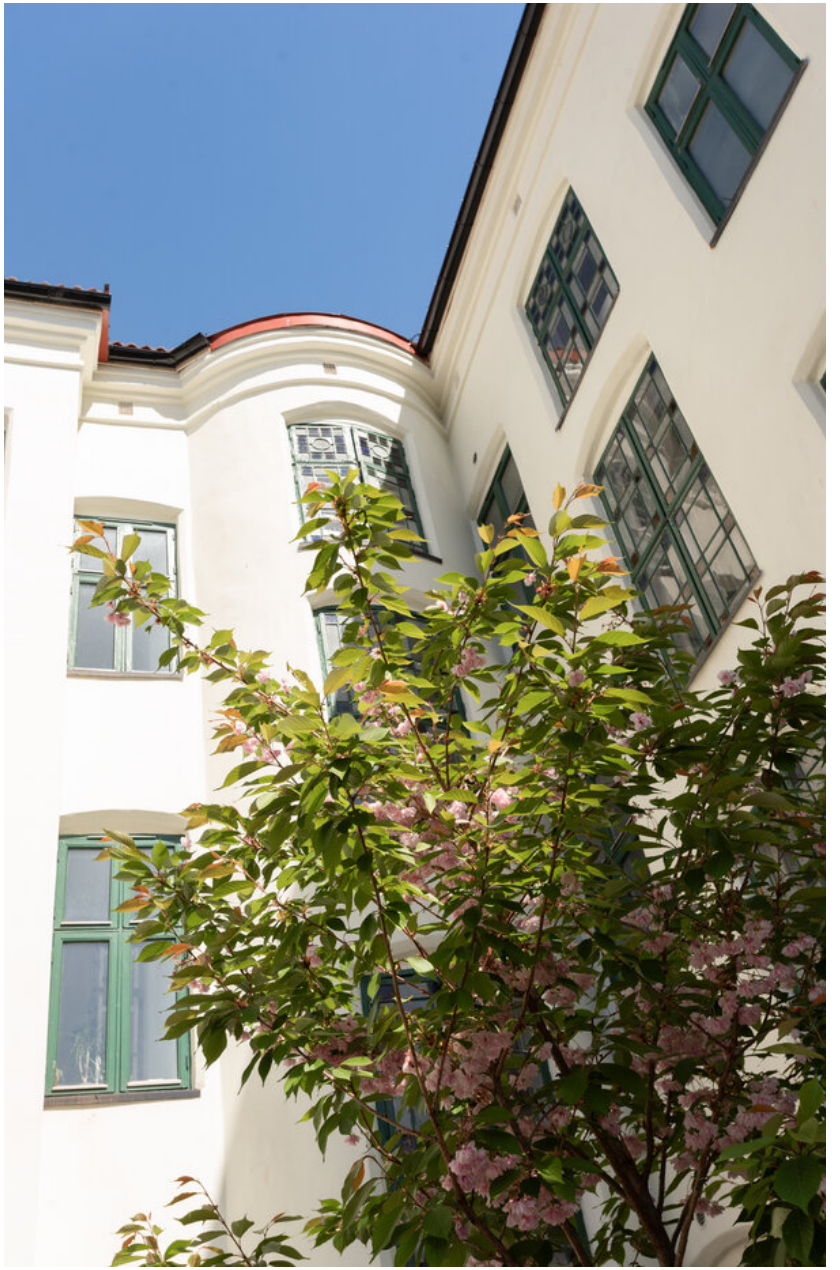





P







Informasjon

Sofienberggata 27B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0069/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Sofienberggata 27B, 0558 OSLO
Gnr 228, bnr 110, snr 9 i Oslo kommune
Andelsnr 9 i Kirkegårdsgata 2 4 6 Brl, org.nr. 927492474

Selger
Jens Bror Mørland

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)
15 870,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 505 870,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
6 507 220,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
6 516 520,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1879

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 82 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 74 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Bod
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

BRA-e (eksternt bruksareal) for kjeller er boder fremvist av selger som leiligheten disponerer. Boden er merket 6.

Innhold

3. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, soverom og bad.
Kjelleren: Bod

Standard

HTH kjøkken fra 2021. Kjøkkenet har glatte malte fronter, laminert benkeplate med overlimt oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra Oras. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med periodisk avtrekksvifte over stekesonen. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Det er peis i stua.

Badet er utstyrt med dusjhjørne med fastmontert glassvegg med blandebatteri fra Damixa, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett, mekanisk avtrekk, servantskap med en bredde på 60 cm med blandebatteri fra Oas, veggmontert skap over servant med speilfront.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.
Informasjon fra forretningsfører:
Millskvartalet ES (2959) Gnr 228 Bnr 382 Snr 155. Ingen vedtektsfestede begrensninger ift. salg og utleie av p-plass. Vedtektene for garasjesameie (snr 155) ligger etter Millskvartalets vedtekter. Det påløper administrasjonsgebyr til forr.fører ved eierskifte iht gjeldende prisliste.

Modernisering og påkostninger

2025: Vindusforing og lister på bad rundt vindu er byttet. Kjøkkenvifte.
2022: Hvitevarer.
2021: Kjøkken, behandlede overflater og parkett
2005: Bad

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 18. august 2022

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja, Polisenummer: 90834809 Forsikret i: Gjensidige
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: Vennetjeneste. Byttet vinduslister og foring på bad, og installert dusdør
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader? Ja. Beskriv: Se takstrapport. Det er registret noe misfarging (svartsopp) i overflaten av silikonfug
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Opplever at det er godt trekk i ovn-peis i stue.
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) Ja. Beskriv: Det har vært en lekkasse inn i en av kjellerbodene som vender ut mot kirkegårdsgata (isolert til en kjellerbod). Styret er
i ferd med å innhente prisoverslag for tetting av denne lekkasjen
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Se takstrapport
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. Ja. Beskriv: Det ble påvist skjeggkre i borettslaget i 2023 men ikke i denne leiligheten spesifikt. Rentokil (skadedyrforkjemper) gjennomgikk og behandlet alle leiligheter i borettslaget 11. januar 2024.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport, mars 2025 Takstrapport av dusj sluk, mai 2023 (i rapporten ble det ikke avdekket forhold som tilsa at strakstiltak på sluk i denne leiligheten måtte iverksettes)
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? Se takstrapport, mars 2025
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden? Ja. Beskriv: Vedrørende lekkasjen i kjellerbod tilhørende en annen leilighet opplyser styre om at det kan forekomme arbeid som kan medføre økning i felleskostnader. Slikt arbeid er ikke planlagt eller vedtatt, men et prisoverslag er i ferd med å innhentes og slikt arbeid vil i så fall bli tatt opp som en sak i neste årsmøte i juni 2025.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte

Bygningsdeler med TG3:

Oppsummering
Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.
Det registreres enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.

Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 29 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 18 mm.
Ved enkel nivellering i soverom registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over 2

meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Utbedring av sprekker mellom gulv/gulvlist utbedres etter behov.
Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk
Oppsummering
TG-3 er gitt da dimmer til kjøkkenet er ikke festet tilstrekkelig fast til veggen.
Manglende samsvarserklæring på badet.

Det er fremlagt samsvarserklæring merket:
"Rehabilitering av leilighet.
Komplett elektrisk anlegg.
Montering av komfyrvakt med stikkontakter og lamper i alle rom. Eksisterende anlegg på badet tilkoblet. Samt ny lampe montert." Datert: 28.10.2021.

Selger informerer om at lamper i taket er skiftet av en elektriker venn. Lampene er skiftet med koblingsklemmer.

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.

Anbefalte tiltak
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person. Det ikke kan utelukkes behov for tiltak/kostnader etter utført el-kontroll. Utbedring av løs dimmer på kjøkkenet må utbedres. Kostnad er kun avsatt for utbedring av dimmer.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2:

Vinduer og dører Oppsummering

TG-2 er gitt pga mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på innsiden og utsiden av vinduene.
Enkelte vinduer subbe i karm og entrédør subber i terskel.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.
Kondens på innsiden av vinduene på soverommet.
Det registreres punktert vindu på badet.
Det registreres en liten glippe/hull i karmen i stuen. Dette fører til at kald luft trekker inn. (Selger informer om at hull/glippe vil utbedringer etter beste evne. Det anbefales kontroll av dette punktet.)

Anbefalte tiltak
Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger må påregnes.
Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer som subber i karm og entrédør som subber i terskel. Kondensering på eldre vinduer er påregnelig. Ventilering bør tilpasses for å minimere problemet. Kondensering kan føre til nedsatt brukstid på rammer og karmer. Vinduer med punkterte eller sprukne glass må forventes å bli byttet, enten hele vinduet eller bare glassene. Utbedring av hull/åpning mellom vindu og karm anbefales.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
Oppsummering
TG-2 er gitt da erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Anbefalte tiltak
Tidspunktet for piperehabilitering er nært forestående. Pipeløpet bør undersøkes grundigere.

Kjøkken
TG-2 er gitt da det er ikke registrert automatisk vannstopper på kjøkkenet. Ellers fremstår kjøkkenet med normal bruksslitasje.

Kjøkken beskrivelse:
HTH kjøkken fra 2021. Kjøkkenet har glatte malte fronter, laminert benkeplate med en tykkelse på 20 mm med overlimt oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra Oras. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med periodisk avtrekksvifte over stekesonen. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Hvitevarer, komfyr, stekeplate er fra 2022 og kjøkkenvifte er fra 2024.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Anbefaler å installere magnetventil/waterguard under kjøkkenbenken som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avløpsrør
Oppsummering
TG-2 er satt med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for enkelte rørdeler er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Vannledninger
Oppsummering

TG-2 er gitt da eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som

kommer.
Fordelerskap er plassert på bad. Stoppekran til badet er montert i fordelerskapet og fungerer som tiltenkt.
Stoppekran til kjøkkenet er montert under oppvaskkummen og fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når
dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av
fagperson.

Våtrom
Oppsummering av overflater
TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres en liten vanske i gulvet ved servanten, dette kan føre til at vann kan bli liggende.
Det registreres knirk/lyder i gulvet.
Det registreres sprekt silikonfug overgang gulv/vegg og misfarging (svertesopp) i silikonfuger i overgang gulv/vegg.
Det registreres en flis som er skadet / sprukket.
Enkelte riss/sprekker i flisfugen. Stedvis løsnet flisfug.
Det er lokalisert noe hullyd. Flisene virker å sitter godt, ingen riss i fuger.
Vindu er plasser i våtsone men det er montert en dusjvegg for å hindre vannsprut på listverk og karm. Forsiktig bruk av fritt vann i området bør påregnes.

Anbefalte tiltak overflater
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Det må påregnes svabring av gulvet.
Utbedring av elastisk fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres av profesjonelle håndtverkere med dokumentasjon.
Utskifting av skadet / sprukket veggflis skiftes ved behov.
Ytterligere undersøkelser av lyd/knirk i gulvet anbefales. Tiltak må vurderes etter kontroll.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Rørføringer til dusjbatteri, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer fra 2022 medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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 opptil 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.

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

Se vedtektene for utfyllende informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Elektrisk

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på kr 8.935,- for 2023. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 810,- pr. mnd.
Inkluderer: Forsikring av bygg, varmt tappevann, forretningsfører, honorarer, drift, vedlikehold og Tv/Internett.

Kostnadsfordeling:
Felleskostnader kr 3.889,-
Varmt tappevann kr 329,-
TV/Internett kr 299,-

Forretningsfører opplyser pr. 17.03.25 at felleskostnad totalt er økt til 4.810,-.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 557 007,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 5 916 625,- pr. 2022
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter som består av 3 bygg med felles kjellere og bakgård.
Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927492474, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer: 228 110 112 114
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.
Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er PWC.

Året 2022:
Arbeid utført i fellesareal:
Installert strømuttak ute (KGG4)
Seriemålene på varmtvannstanker i samtlige bygg.
Lekkasje på tak i Sofienberggata 27. (dekket av utbygger/forsikring)
Lekkasje i portrom KGG6 (dekket av utbygger)
Det har vært inspeksjon fra Norsk brannvern i alle fellesarealer og leiligheter.
Inspeksjon av bakgård.

Fjerning av tagging fra bygg.
Kjøpt inn nye brannslukkere til alle leiligheter og alle oppganger (3etg) dekket av MillsKvartalet
Det er innført inspeksjon av sluk i leiligheter, som hver enkelt leilighet må dekke selv.
Disse har blitt/vil bli fakturert.
Avholdt dugnad/sammenkomst 7.Mai
Tilstede ca 25-30pers
Det ble servert enkel mat og drikke i regi av BRL/styret.

Økonomi:
BRL har også betalt for eiendomsskatten på de andelene dette gjelder. Det jobbes med å koble riktig faktura til riktig eier og de vil bli fakturert når alt har blitt kontrollert og dobbeltsjekket.
Styret har etter beste evne prøvd å kutte kostnader og balansere utgifter og inntekter.
Dette har vist seg å være vanskeligere enn antatt, fordi vi ikke hadde et tidligere regnskap/budsjett å gå ut ifra. Per nå så har vi et mindre underskudd som vil følge oss de neste mnd. For å få nok kapital til fremtidige utbedringer/forbedringer/oppgraderinger bør
vi ta opp et lite lån.
Innen kort tid kommer vi også til å sette opp fellesutgiftene noe slik at vi klarer å lage oss en buffer/egenkapital til uforutsette kostnader og kostnader i forbindelse med tiltak som etableres i kommende vedlikeholdsplan.

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

Etter samtale med styreleder foreligger det ingen vedlikeholdsplaner som vil medføre økning av dagens felleskostnader.

Vibbo.no er plattformen for sameiet og du kan komme i kontakt med dem her.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 15 870,- pr. 01.05.2024

Lånenr.: Type Restsaldo Restløpetid Term Avdr.frihet Type Rente pr. år til og med rente
OBOS01-98208124692 A 468.771,- 9 år 3 md. 12 Flyt 6,14

Forretningsfører opplyser pr. 17.03.25 at fellesgjeld er økt til 15.870,-

Det har vært lekkasje i kjeller (hovedsakelig en bod) på delen av bygget som vender mot Kirkegårdsgata. Styret innhenter anbud på drenering/ tetting og vil vurdere dette på generalforsamlingen i år. Det antas foreløpig at kostnaden kan føre til økt fellesgjeld og felleskostnader.

Fellesformue

Kr 21 479,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se vedtekter og husholdsregler.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90834809

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 401 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Sofienberggata 27B! Her bor du supersentralt til på Sofienberg/Grünerløkka med et rolig og stemningsfullt miljø. Samt gangavstand til alt det Oslo har å by på. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med idylliske omgivelser med likevel med nærhet til alt av nødvendige fasiliteter. Og Sofienbergparken rett utenfor døren.

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

Alle "Løkkas" mest attraktive spise- og utesteder som Kaffebrenneriet, Villa Paradiso, Bon Lio, Ben Reddik, Delikatessen og Parkteateret, for å nevne noen - ligger i nærheten. Kreative småretter finner du hos hos Bass. Tim Wendelboe serverer kaffe i verdensklasse fra sin butikk i Grüners gate/Fossveien. Er kaffe din greie finner du også Supreme Roastworks i Thorvald Meyers gate. I samme gaten finner du også den ettertraktede frisøren Gevir hvor skjønnhet og velvære står i fokus! Winther Blomst er løkkas koseligste blomsterbutikk og er absolutt verdt et besøk. Forretningen Luck ligger på Olaf Ryes plass og her finner du et godt utvalg av planter, klær, accessoarer og interiør - en spennende forretning du må besøke!

På vestsiden av Akerselva finner du også Vulkan, Oslos trendy kultur- og kreative næringssenter med den populære Mathallen som selger spennende råvarer og har flere serveringssteder. Her finner du også hoteller, treningssenter, klatresenter,

squashbane, MAD at BAR, Dögnvill Bar & Burger, Smelteverket, Fyrhuset Kuba og mye mer. Mathallen Oslo har blitt en viktig attraksjon for Oslo og området rommer både kulturtilbud, treningssenter, hoteller og mye mer.

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

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

Tøyenbadet er under oppføring og blir byens største badeanlegg. Det nye anlegget skal blant annet inneholde et innendørsbad med fire basseng, et stort utendørs badeanlegg, vannsklie inne og ute, stupetårn inne og ute, samt kafeteria. Ulike badetemperaturer og store arealer med varierende vanndybder gir gode forhold for svømmeopplæring og forskjellige aktiviteter. Utebadet vil ligge i parken mot sør, og deler av familiebassenget inne forlenges i et utebasseng som vil være åpent hele året. Flerbrukshallen, som skal bygges i tilknytning til badeanlegget, er tilrettelagt for innendørs ballidrett og får en spilleflate tilsvarende en håndballbane på 20 x 40 meter. Badet planlegges ferdigstilt sommeren 2024 og vil ligge nær leiligheten.

Offentlig kommunikasjon

Det er gode trikk og bussforbindelser noen få minutters gange fra leiligheten.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager er kort gåtur fra leiligheten, Sjokoladefabrikken, Gaia og Sofiensbergparken.
Lakkegata skole 1-7 klasse og Sofienberg skole 8-10 klasse

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.09.1983.

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

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon på Oslo kommune sin hjemmeside.

Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen står oppført på Byantikvarens Gule liste.

Offentlige plansaker:

202308348 - Reguleringssak (Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel - Planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn)
Planarbeidet omhandler fremtidig gateutforming som følge av bedre tilrettelegging for sykkel, gange og kollektiv transport.

Offentlige byggesaker:
201715401 - Byggesak (Kirkegårdsgata 1 A-D - Bruksendring av loft til boliger, oppdeling av enkelte boliger i 1., 2. og 3. etasje, bruksendring til servering/kafé på hjørnet i 1. etasje, fasadeendringer)
Det er gitt rammetillatelse til bruksendring av loft til boliger, oppdeling av enkelte boliger i 1., 2. og 3. etasje, bruksendring til servering/kafé på hjørnet i 1. etasje mot gate, rehabilitering av murgården og fasadeendringer både mot gate og bakgård, i form av arker mot gate, og takoppbygg med takterrasser, ett takvindu, og balkongdører og balkonger mot bakgård. Taktekkingen skiftes. Eksisterende dør på hjørnet i 1. etasje og vinduene i næringsarealet beholdes og istandsettes og de originale boligvinduene utskiftes med gode kopier. Hele bygningen sprinkles.

202300669 - Byggesak (Kirkegårdsgata 3 A - Bruksendring fra melkebutikk til bolig - H0102)
Søknaden omfatter bruksendring av del av 1. etasje fra melkebutikk til bolig samt fasadeendring i Kirkegårdsgata 3, i bydel Grünerløkka. Deler av tiltaket er allerede utført, og ble omsøkt i ettertid i sak 202113141, men fikk avslag på grunn av at tiltaket var i strid med TEK17 § 12-9 første ledd om bad og toalett. I denne søknaden er planløsning omprosjektert, og vil etter tiltaket er gjennomført tilfredsstille tilgjengelighetskrav.

202314100 - Byggesak (Schæffers gate 6 C - Bruksendring til undervisningslokale)
Søknaden omfatter bruksendring av areal på 132,8m2 BRA til undervisningslokale. Tiltaket er lokalisert i bydel Grünerløkka.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/110/9:
17.12.1878 - Dokumentnr: 961033 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1939 - Dokumentnr: 407110 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1997 - Dokumentnr: 80863 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/1100
Betyr: Oppdeling av ett bygg i flere enheter.

Legalpant

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.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

I følge informasjon fra selger er varmtvann inkludert i felleskostnadene.

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.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder

alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få
- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 55 250,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 464,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 117 115,- 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. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. mars 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer Eastwood, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48502050

Megler

Jens Myhrstad, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41758300

Meglerforetaket

Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Vedlegg

Sofienberggata 27B

Sofienberggata 27B
0558 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1879
BRA: 82 m^2
BRA-i: 74 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	7	2	0

Supertakst
GNR: 228 BNR: 110 ANR: 9
Kristoffer Messel
Valua
kristoffer.m@fidens.no
90949280
Sofienberggata 27B
0558 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/17692

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.
Det registreres enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.

Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 29 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 18 mm.
Ved enkel nivellering i soverom registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Utbedring av sprekker mellom gulv/gulvlist utbedres etter behov.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk

Oppsummering

TG-3 er gitt da dimmer til kjøkkenet er ikke festet tilstrekkelig fast til veggen.
Manglende samsvarserklæring på badet.

Det er fremlagt samsvarserklæring merket:
"Rehabilitering av leilighet.
Komplett elektrisk anlegg.
Montering av komfyrvakt med stikkontakter og lamper i alle rom.
Eksisterende anlegg på badet tilkoblet. Samt ny lampe montert."
Datert: 28.10.2021.

Selger informerer om at lamper i taket er skiftet av en elektriker venn. Lampene er skiftet med koblingsklemmer.

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.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person. Det ikke kan utelukkes behov for tiltak/kostnader etter utført el-kontroll.
Utbedring av løs dimmer på kjøkkenet må utbedres. Kostnad er kun avsatt for utbedring av dimmer.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er gitt pga mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på innsiden og utsiden av vinduene.
Enkelte vinduer subbe i karm og entrédør subber i terskel.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.
Kondens på innsiden av vinduene på soverommet.
Det registreres punktert vindu på badet.
Det registreres en liten glippe/hull i karmen i stuen. Dette fører til at kald luft trekker inn. (Selger informer om at hull/glippe vil utbedringer etter beste evne. Det anbefales kontroll av dette punktet.)

Anbefalte tiltak

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger må påregnes.
Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer som subber i karm og entrédør som subber i terskel.
Kondensering på eldre vinduer er påregnelig. Ventilering bør tilpasses for å minimere problemet.
Kondensering kan føre til nedsatt brukstid på rammer og karmer.
Vinduer med punkterte eller sprukne glass må forventes å bli byttet, enten hele vinduet eller bare glassene.
Utbedring av hull/åpning mellom vindu og karm anbefales.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG-2 er gitt da erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Anbefalte tiltak

Tidspunktet for piperehabilitering er nært forestående. Pipeløpet bør undersøkes grundigere.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2 er gitt da det er ikke registrert automatisk vannstopper på kjøkkenet.
Ellers fremstår kjøkkenet med normal bruksslitasje.

Kjøkken beskrivelse:
HTH kjøkken fra 2021. Kjøkkenet har glatte matte fronter, laminert benkeplate med en tykkelse på 20 mm med overlimt oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra Oras. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med periodisk avtrekksvifte over stekesonen. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Hvitevarer, komfyr, stekeplate er fra 2022 og kjøkkenvifte er fra 2024.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil/waterguard under kjøkkenbenken som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avløpsrør

Oppsummering

TG-2 er satt med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for enkelte rørdeler er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Vannledninger

Oppsummering

TG-2 er gitt da eldre kobberrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Stoppekran til badet er montert i fordelerskapet på men ikke funksjonstestet. Fordelerskap var ikke tilgjegelig for kontroll da det er bygget et skap inntil åpningen.

Stoppekran til kjøkkenet er montert under oppvaskkummen og fungerer som tiltenkt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Det må lages åpning i sideplaten for å ha tilkomst til fordelerskap og stoppekran. (Selger informerer om at det vil bil laget en åpning i sideplaten for å kunne kontrollere fordelerskap og stoppekran.) Det anbefales kontroll av stoppekran og fordelerskap når dette er gjort. Tiltak vurderes etter kontroll.

Våtrom

Oppsummering av overflater

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres en liten vanske i gulvet ved servanten, dette kan føre til at vann kan bli liggende.
Det registreres knirk/lyder i gulvet.
Det registreres sprekt silikonfug overgang gulv/vegg og misfarging (svertesopp) i silikonfuger i overgang gulv/vegg.
Det registreres en flis som er skadet / sprukket.
Enkelte riss/sprekker i flisfugen. Stedvis løsnet flisfug.
Det er lokalisert noe hulyd. Flisene virker å sitter godt, ingen riss i fuger.

Vindu er plasser i våtsone men det er montert en dusjvegg for å hindre vannsprut på listverk og karm.
Forsiktig bruk av fritt vann i området bør påregnes.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Det må påregnes svabring av gulvet.
Utbedring av elastisk fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres av profesjonelle håndtverkere med dokumentasjon.
Utskifting av skadet / sprukket veggflis skiftes ved behov.
Ytterligere undersøkelser av lyd/knirk i gulvet anbefales. Tiltak må vurderes etter kontroll.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rørføringer til dusjbatteri, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.3.2025	**15.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Jens Bror Mørland** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

FIDENS



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Sofienberggata 27B, 0558 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**228**	Bruksnr:	**110**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**9**	Leilighetsnr:	**H0301**		
Byggeår:	**1879 - Eiendomsverdi**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein/natursten. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Skifte lamper i taket.	Nei
2021	Samsvarserklæring merket: "Rehabilitering av leilighet. Komplett elektrisk anlegg Montering av komfyrvakt med stikkontakter pg lamper i alle rom. Eksisterende anlegg på badet tilkoblet. Samt ny lampe montert." Datert 28.10.2021	Ja

2021	Tidligere eier oppgraderte deler av leiligheten.	Ja
2024	Vinduslister/føring på bad er skiftet i 2024. Egeninnsats.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	74	74	0	0	0
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	**82**	**74**	**8**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	74	73	1	Entré/gang, stue, kjøkken, soverom og bad.	Bod
Totalt m²	**74**	**73**	**1**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 8 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 6.

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

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35. Innvendig dører med 3-spells malt overfalte.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindusglass er datostemplet 1983.
Entrédør er skiftet i nyere tid, ukjent alder.
Ukjent alder på innvendig dører.

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG-2 er gitt pga mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på innsiden og utsiden av vinduene.
Enkelte vinduer subbe i karm og entrédør subber i terskel.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.
Kondens på innsiden av vinduene på soverommet.
Det registreres punktert vindu på badet.
Det registreres en liten glippe/hull i karmen i stuen. Dette fører til at kald luft trekker inn. (Selger informer om at hull/glippe vil utbedringer etter beste evne. Det anbefales kontroll av dette punktet.)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger må påregnes.
Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer som subber i karm og entrédør som subber i terskel.
Kondensering på eldre vinduer er påregnelig. Ventilering bør tilpasses for å minimere problemet.
Kondensering kan føre til nedsatt brukstid på rammer og karmer.
Vinduer med punkterte eller sprukne glass må forventes å bli byttet, enten hele vinduet eller bare glassene.
Utbedring av hull/åpning mellom vindu og karm anbefales.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.
Det registreres enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.

Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 29 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 18 mm.
Ved enkel nivellering i soverom registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Utbedring av sprekker mellom gulv/gulvlist utbedres etter behov.

Utbedringskostnader **Ingen umiddelbar kostnad**

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom tegipipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

TG-2 er gitt da erfaringsmessig ser vi at tegisteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tidspunktet for piperehabilitering er nært forestående. Pipeløpet bør undersøkes grundigere.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG-2 er gitt da det er ikke registrert automatisk vannstopper på kjøkkenet.
Ellers fremstår kjøkkenet med normal bruksslitasje.

Kjøkken beskrivelse:
HTH kjøkken fra 2021. Kjøkkenet har glatte malte fronter, laminert benkeplate med en tykkelse på 20 mm med overlimt oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra Oras. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med periodisk avtrekksvifte over stekesonen. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Hvitevarer, komfyr, stekeplate er fra 2022 og kjøkkenvifte er fra 2024.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil/waterguard under kjøkkenbenken som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Periodisk styrt avtrekk til felles kanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

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

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Godkjente byggetegninger etterspurt med ikke fremlagt og kontrollert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er etterspurt men ikke fremlagt og er derfor ikke kontrollert.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Entré/gang: 2,88 m. Soverom: 3,26 m. Stue: 3,26 m. Bad: 2,73 m. Kjøkken: 2,34 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Ukjent omfang.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

TG-2 er satt med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for enkelte rørdeler er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/samelet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Ukjent omfang og alder.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG-2 er gitt da eldre kobberrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Stoppekran til badet er montert i fordelerskapet på men ikke funksjonstestet. Fordelerskap var ikke tilgjegelig for kontroll da det er bygget et skap inntil åpningen.

Stoppekran til kjøkkenet er montert under oppvaskkummen og fungerer som tiltenkt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/samelet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Det må lages åpning i sideplaten for å ha tilkomst til fordelerskap og stoppekran. (Selger informerer om at det vil bli laget en åpning i sideplaten for å kunne kontrollere fordelerskap og stoppekran.)
Det anbefales kontroll av stoppekran og fordelerskap når dette er gjort. Tiltak vurderes etter kontroll.

6.8 Elektrisk



Sikringsskapet er montert i entré/gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskapet er montert i entré/gang.

Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget er oppgradert etter byggeår.
Det er fremlagt en samsvarserklæring merket:
"Rehabilitering av leilighet.
Komplett elektrisk anlegg
Montering av komfyrvakt med stikkontakter pg lamper i alle rom.
Eksisterende anlegg på badet tilkoblet. Samt ny lampe montert"
Datert: 28.10.2021.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei


Manglende innfesting av dimmer.

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Ja
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-3**

TG-3 er gitt da dimmer til kjøkkenet er ikke festet tilstrekkelig fast til veggen.
Manglende samsvarserklæring på badet.

Det er fremlagt samsvarserklæring merket:
"Rehabilitering av leilighet.
Komplett elektrisk anlegg.
Montering av komfyrvakt med stikkontakter og lamper i alle rom.
Eksisterende anlegg på badet tilkoblet. Samt ny lampe montert."
Datert: 28.10.2021.

Selger informerer om at lamper i taket er skiftet av en elektriker venn. Lampene er skiftet med koblingsklemmer.

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 elitilsyn) 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person. Det ikke kan utelukkes behov for tiltak/kostnader etter utført el-kontroll.
Utbedring av lås dimmer på kjøkkenet må utbedres. Kostnad er kun avsatt for utbedring av dimmer.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Felles kjellerrom.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	

Størrelse
300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Det er etablert 3 stk varmtvannsberedere i felles kjellerbod.
Normal stand i henhold til alder.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og periodisk styrt avtrekk på kjøkken/bad.

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og periodisk styrt avtrekk på kjøkken/bad.

6.11 Våtrom



Sluk på badet.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Iht tidligere salgsoppgave er badet fra 2005. Badet har lyse 10 x 10 cm flis på gulv og vegg samt malte overflate på vegg. Malte plater i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Iht tidligere salgsoppgave er badet oppgradert i 2005.
I 2024 ble det montert dusjvegg og nytt listverk og foring rundt vindu. Arbeid gjort med egeninnsats.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ja

Oppsummering av overflater TG-2

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres en liten vanske i gulvet ved servanten, dette kan føre til at vann kan bli liggende.
Det registreres knirk/lyder i gulvet.
Det registreres sprekt silikonfug overgang gulv/vegg og misfarging (svertesopp) i silikonfuger i overgang gulv/vegg.
Det registreres en flis som er skadet / sprukket.
Enkelte riss/sprekker i flisfugen. Stedvis løsnet flisfug.
Det er lokalisert noe hullyd. Flisene virker å sitter godt, ingen riss i fuger.

Vindu er plasser i våtsone men det er montert en dusjvegg for å hindre vannsprut på listverk og karm. Forsiktig bruk av fritt vann i området bør påregnes.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Det må påregnes svabring av gulvet.
Utbedring av elastisk fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres av profesjonelle håndtverkere med dokumentasjon.
Utskifting av skadet / sprukket veggflis skiftes ved behov.
Ytterligere undersøkelser av lyd/knirk i gulvet anbefales. Tiltak må vurderes etter kontroll.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rørføringer til dusjbatteri, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyrt med dusjhjørne med fastmontert glassvegg, innfelbar glassdør med blandebatteri fra Damixa, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett, mekanisk avtrekk, servantskap med en bredde på 60 cm med blandebatteri fra Oas, veggmontert skap over servant med speilfront.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning fremstår med normal stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Periodisk styrt avtrekk som styres via kjøkkenviften.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkkenet inn mot badet. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag. Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 41,7%. Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mørland, Jens Bror	9578-5998-4-2833663	2025-03-17 14:41:00

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. mar. 2025

Oppdragsnummer
39-0069/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofienberggata 27B, 0558 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Jens Bror Mørland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. august 2022

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: 90834809
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vennetjeneste. Byttet vinduslister og foring på bad, og installert dusdør

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

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

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

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

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

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

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?
Ja

Beskriv: Se takstrapport. Det er registret noe misfarging (svartsopp) i overflaten av silikonfug

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

Eventuell kommentar: Opplever at det er godt trekk i ovn-peis i stue.

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)
Ja

Beskriv: Det har vært en lekkasse inn i en av kjellerbodene som vender ut mot kirkegårdsgata (isolert til en kjellerbod). Styret er i ferd med å innhente prisoverslag for tetting av denne lekkasjen

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

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

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

Eventuell kommentar: Se takstrapport

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.
Ja

Beskriv: Det ble påvist skjeggkre i borettslaget i 2023 men ikke i denne leiligheten spesifikt. Rentokil (skadedyrforkjemper) gjennomgikk og behandlet alle leiligheter i borettslaget 11. januar 2024.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport, mars 2025 Takstrapport av dusj sluk, mai 2023 (i rapporten ble det ikke avdekket forhold som tilsa at strakstiltak på sluk i denne leiligheten måtte iverksettes)

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? Se takstrapport, mars 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vedrørende lekkasjen i kjellerbod tilhørende en annen leilighet opplyser styre om at det kan forekomme arbeid som kan medføre økning i felleskostnader. Slikt arbeid er ikke planlagt eller vedtatt, men et prisoverslag er i ferd med å innhentes og slikt arbeid vil i så fall bli tatt opp som en sak i neste årsmøte i juni 2025.

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: 39-0069/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mørland, Jens Bror	**2025-03-17**

Identifikasjon

bankID Mørland, Jens Bror

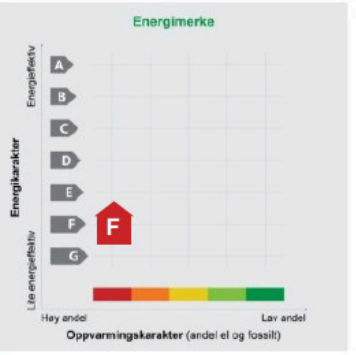
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sofienberggata 27B
Postnr	0558
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	228
Bnr.	110
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80570368
Bolignr.	H0301
Merkenr.	b9b232ee-60c8-47e7-b628-eb9c6f37e093
Dato.	27.03.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1879
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sofienberggata 27B
Postnr/Sted: 0558 OSLO
Bolignr: H0301
Dato: 27.03.2023 6:52:47
Energimerkenr: b9b232ee-60c8-47e7-b628-eb9c6f37e093

Gårdsnr: 228
Bruksnr: 110
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80570368

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Arendal v/Turid Mjaasund
Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
E-post: t.mjaasund@nordvikbolig.no

7801526 2357/9 08.05.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.05.2024.

Boligselskap:	2357 Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl
Organisasjonsnr:	927.492.474
Andelseier:	Jens Bror Mørland
Leieobjektnr:	9
Adresse:	Sofienberggata 27 B, 0558 OSLO
Andelsnummer:	9
Borettsinnskudd:	kr 6.300.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. 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.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 90834809.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Garasje : Millskvartalet ES (2959) Gnr 228 Bnr 382 Snr 155. Ingen vedtektsfestede begrensninger ift. salg og utleie av p-plass. Vedtektene for garasjesameie (snr 155) ligger etter Millskvartalets vedtekter. Det påløper administrasjonsgebyr til forr.fører ved eierskifte iht gjeldende prisliste.
- Lån på 500 000 kr tatt opp i august 2023
- Styret har ikke vedtatt å øke felleskostnader pt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208124692	A	468.771,-	9 år 3 md.	12		Flyt	6,14%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.517,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.889,-
Varmt tappevann	329,-
TV/bredbånd	299,-

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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	924,-	500,-	21.479,-	17.498,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208124692	16.932,-	202,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 17.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rikke Sofie Gjelsten tlf.70 16 19 09 ev. pr. e-post: rikke.sofie.gjelsten@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Preben Riska Kirkegårdsgata 6 A, 558 OSLO, e-post: kirkegardsgata-2-4-6@styrerommet.no.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2357
Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

Velkommen til årsmøte i Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

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:
30. mai 2024 kl. 18:00, i bakgården.

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. Sykkelbod
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

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

Kine Arnestad 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 Kine Arnestad foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.

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. 2357 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

Sak 7

Sykkelbod

Forslag fremmet av:
Elvin Jamakosmanovic

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi har hatt tyverier av sykler i gården og en potensiell løsning kan være en sykkelbod. Noen har tidligere nevnt at det kan søkes om midler fra kommunen til dette.

Styrets innstilling
Spørsmål om sykkelbod har vært oppe før, men har til nå ikke vært prioritert grunnet usikker økonomi i borettslaget. Etter husleieøkninger, et lån på 500,000 og to år med økonomisk historikk er den økonomiske situasjonen i borettslaget nå mer stabil. Investeringer til bygging av sykkelbod vil imidlertid fort kunne føre til ytterligere husleieøkninger, da det ikke er rom for dette i nåværende budsjett som er basert på inntektsnivået per i dag.

Spørsmålet om sykkelbod er derfor et spørsmål om økonomisk prioritering som kan få en direkte konsekvens på fellesutgiftene, og det er derfor viktig at et vedtak gjøres i lys av dette.

Forslag til vedtak
Søke midler og sette i gang prosjektet med å bygge sykkelbod i gården.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre ble valgt for 2 år på generalforsamlingen i fjor, men av ulike grunner er det flere som har valgt å fratre sitt verv i år. Det er kun Odd Andersen i nåværende styre som fortsetter ut sin periode.

I følge borettslagets vedtekter må borettslaget ha et styre som skal bestå av en styreleder og to eller fire andre medlemmer.

Av nåværende styre er følgende på valg i år:

Styreleder: Preben Riska - Ny styreleder velges i år

Styremedlem: Odd Asbjørn Andersen - fortsetter for valgt periode

Styremedlem: Ask Fredrik Berg - Nytt styremedlem velges i år

Styremedlem: Kim Fredrik Falster - Nytt styremedlem velges i år

Styremedlem: Tom Nielsen - Nytt styremedlem velges i år

Roller og kandidater

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

- Kandidat velges på generalforsamlingen

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

- Elvin Jamakosmanovic
- Frank Suhr
  Erfaring, engasjert.
- Rebecca Millichamp
  Jeg er organisert og får ting gjort. Jeg er flink til å si at jeg skal gjøre noe og så faktisk gjøre det i tide

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Preben Riska	Kirkegårdsgata 6 A
Styremedlem	Odd Asbjørn Andersen	Sofienberggata 27 A
Styremedlem	Ask Fredrik Berg	Kirkegårdsgata 6 A
Styremedlem	Kim Fredrik Falster	Øvre Vei 21
Styremedlem	Tom Nielsen	Kirkegårdsgata 4 B

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post kirkegardsgata-2-4-6@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl
Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.
Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927492474, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
228 110 112 114

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.

Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl 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 PWC.

Styrets arbeid
Styret har behandlet innkomne saker.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at felleskostnadene økte med ca 6% fra 01.08.2023 på grunn av nytt låneopptak.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte strømkostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ikke var tatt med i budsjettet.

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

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 175 000 til normalt vedlikehold.

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at 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. O

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl.

Lån
Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl har lån i OBOS-Banken.
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.
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 15 % økning av kategori for felleskostnader fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

pwc

Til generalforsamlingen i Kirkegårdsgata 2-4-6 BRL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirkegårdsgata 2-4-6 BRL som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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.		**-700 473**	**-172 669 000**	**-700 473**	**495 272**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		808 139	3 055 250	-11 300	43 860
Tilført anleggsmiddel	15	-112 825			
Tilbakeføring av avskrivning	15	15 984	0	0	0
Investering i datterselskaper		0	172 829 000		
Tilført borettsinnskudd		0	192 290 000	0	0
Tilført bygg og tomt		0	-192 290 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-15 553	0	0	-39 000
Endringer egenkapital		0	-3 915 723	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 195 745**	**171 968 527**	**-11 300**	**4 860**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**495 272**	**-700 473**	**-711 773**	**500 132**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	536 162	809 480
Kortsiktig gjeld	-40 890	-1 509 953
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**495 272**	**-700 473**

KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL
ORG.NR. 927 492 474, KUNDENR. 2357

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 247 597	783 570	1 192 000	1 494 000
Andre inntekter	3	65 020	4 468 633	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 312 617**	**5 252 203**	**1 192 000**	**1 494 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	0	0	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	0	-40 000	-40 000
Avskrivninger	15	-15 984	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 750	-31 201	0	-32 500
Forretningsførerhonorar		-72 670	-46 584	-58 000	-77 000
Konsulenthonorar	7	-21 392	-328 675	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-164 779	-59 893	-170 000	-175 000
Forsikringer		-173 995	-89 260	-182 000	-192 000
Kommunale avgifter	9	-360 658	-302 308	-340 800	-403 700
Energi/fyring		-209 449	-263 172	-130 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 844	-70 108	-130 000	-152 000
Andre driftskostnader	10	-159 803	-162 031	-147 500	-158 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 377 965**	**-1 353 232**	**-1 203 300**	**-1 420 840**
DRIFTSRESULTAT		**-65 348**	**3 898 971**	**-11 300**	**73 160**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 585	18 598	0	0
Finanskostnader	12	-13 835	-582	0	-29 300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**11 750**	**18 016**	**0**	**-29 300**
Skattekostnad	13	861 737	-861 737	0	0
ÅRSRESULTAT		**808 139**	**3 055 250**	**-11 300**	**43 860**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	0	3 055 250
Reduksjon udekket tap	808 139	0

KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL
ORG.NR. 927 492 474, KUNDENR. 2357

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	173 061 000	173 061 000
Tomt	14	19 229 000	19 229 000
Andre varige driftsmidler	15	96 841	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**192 386 841**	**192 290 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		22 432	288
Kundefordringer		3 597	0
Forskuddsbetalte kostnader		42 399	3 735
Andre kortsiktige fordringer		0	53 038
Driftskonto OBOS-banken		467 734	258 253
Innestående i andre banker		0	494 166
SUM OMLØPSMIDLER		**536 162**	**809 480**
SUM EIENDELER		**192 923 003**	**193 099 480**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 5 000		160 000	160 000
Udekket tap		-52 333	-860 473
SUM EGENKAPITAL		**107 667**	**-700 473**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	484 447	0
Borettsinnskudd	17	192 290 000	192 290 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**192 774 447**	**192 290 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 124	10 658
Leverandørgjeld		21 491	65 481
Betalbar skatt		0	861 737
Påløpte renter		2 560	0
Påløpte avdrag		3 147	0
Annen kortsiktig gjeld	18	1 568	572 077
SUM KORTSIKTIG GJELD		**40 890**	**1 509 953**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**192 923 003**	**193 099 480**
Pantstillelse	19	500 000	60 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.04.2024
Styret i Kirkegårdsgata 2-4-6 BRL

Preben Riska /s/ Odd Asbjørn Andersen /s/ Ask Fredrik Berg /s/

Kim Fredrik Falster /s/ Tom Nielsen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 053 482
Kabel-TV	114 816
Varmt tappevann	79 299
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 247 597**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning energi 1. halvår 2023	31 471
Restbeløp oppgjør av utestående til Advokat Thommessen	19 749
Inspeksjon baderomssluk	13 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**65 020**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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 40 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-1 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 017
Eiendomstaksering AS	-16 875
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 392**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-74 725
Drift/vedlikehold elektro	-28 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 876
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 432
Kostnader dugnader	-4 871
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-164 779**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-10 597
Vann- og avløpsavgift	-199 683
Feieavgift	-3 188
Renovasjonsavgift	-147 191
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-360 658**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-267
Lyspærer og sikringer	-688
Vaktmestertjenester	-58 275
Vakthold	-8 708
Renhold ved firmaer	-85 428
Andre fremmede tjenester	-646
Andre kontorkostnader	-2 048
Bank- og kortgebyr	-3 744
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-159 803**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 689
Renter SEB	5 546
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	387
Utbytte Gjensidige Forsikring ASA	17 963
SUM FINANSINNTEKTER	**25 585**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 764
Renter på leverandørgjeld	-71
SUM FINANSKOSTNADER	**-13 835**

NOTE: 13
SKATTEKOSTNAD
Det ble i 2022 avsatt kr 861 737 for mye til betalbar inntektskatt. Skatteoppgjøret for 2022 viser et skatteoppgjør på null, og det avsatte beløpet tilbakeføres derfor mot skattekostnaden
som en inntekt.

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2022	192 290 000
Utskillelse av tomt	-19 229 000
SUM BYGNINGER	**173 061 000**

Gnr.228/bnr.110 m. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. Noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

BENK		
Tilgang 2023	112 825	
Avskrevet i år	-15 984	
		96 841
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**96 841**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-15 984**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-500 000	
Nedbetalt i år	15 553	
		-484 447
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-484 447**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i 2022	192 290 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**192 290 000**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-1 568
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 568**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	484 447
Påløpte avdrag	3 147
TOTALT	**487 594**

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

Bygninger	173 061 000
Tomt	19 229 000
TOTALT	**192 290 000**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90834809. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.05.24
Selskapsnummer: 2357 **Selskapsnavn:** Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL

Møtedato: 30.05.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Bakgården, Kirkegårdsgata 2-4-6-, Oslo

Til stede: 11 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 11 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Odd A. Andersen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Kine S. Arnestad foreslått.

   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått.
   Som protokollvitne ble Aksel S. Lenes foreslått.

   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

---

5. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 40.000,-.

   Vedtak: Godkjent.

---

6. **Sykkelbod – forslag fra Elvin Jamakosmanovic**
   Saksframstilling:
   Vi har hatt tyverier av sykler i gården og en potensiell løsning kan være en sykkelbod. Noen har tidligere nevnt at det kan søkes om midler fra kommunen til dette.

   Styrets innstilling:
   Spørsmål om sykkelbod har vært oppe før, men har til nå ikke vært prioritert grunnet usikker økonomi i borettslaget. Etter husleieøkninger, et lån på 500,000 og to år med økonomisk historikk er den økonomiske situasjonen i borettslaget nå mer stabil. Investeringer til bygging av sykkelbod vil imidlertid fort kunne føre til ytterligere husleieøkninger, da det ikke er rom for dette i nåværende budsjett som er basert på inntektsnivået per i dag.
   Spørsmålet om sykkelbod er derfor et spørsmål om økonomisk prioritering som kan få en direkte konsekvens på fellesutgiftene, og det er derfor viktig at et vedtak gjøres i lys av dette.

   Forslag til vedtak:
   Søke midler og sette i gang prosjektet med å bygge sykkelbod i gården

   Fremkom benkeforslag om å sjekke flere muligheter og kostnader.

   Man gikk til avstemming over benkeforslaget, som ble enstemmig vedtatt.

   Vedtak: Benkeforslaget ble enstemmig vedtatt.

---

7. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 2 år, ble foreslått Odd A. Andersen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlemmer for 2 år, ble foreslått
Frank Suhr, Elvin Jamakosmanovic og Rebecca Millichamp.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

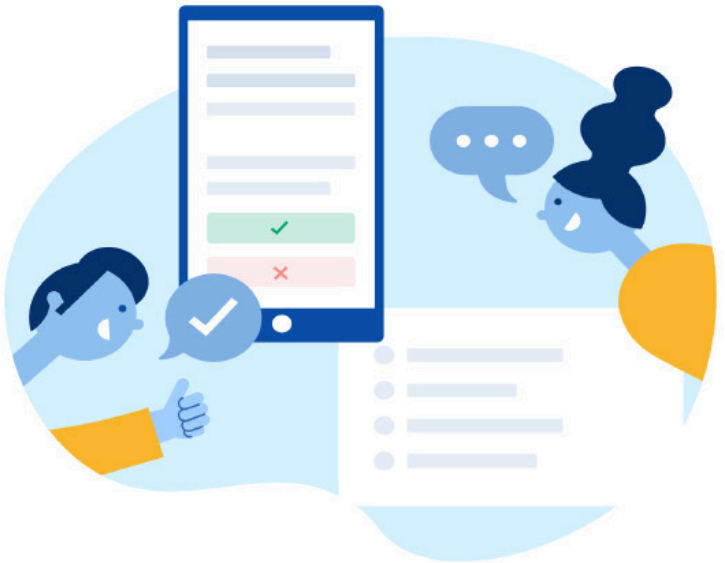
Møtet ble hevet kl. 18.45 Protokollen signeres av

Kine S. Arnestad /s/
møteleder/protokollfører

Aksel S. Lenes /s/
protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Odd A. Andersen	Sofienberggata 27 A	2024-2025
Styremedlem	Frank Suhr	Kirkegårdsgata 4B	2024-2026
Styremedlem	Elvin Jamakosmanovic	Sofienberggata 27 B	2024-2026
Styremedlem	Rebecca Millichamp	Sofienberggata 27 B	2024-2026



Årsmøte 2023

Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

Digitalt årsmøte avholdes 20. juni - 23. juni 2023

Velkommen til årsmøte i Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

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 20. juni kl. 09:00 og lukker 23. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2357

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Husordensregler
6. Prioritetsvikelse
7. Sykkelskur
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

Sak 1
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 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Odd Andersen og Tom Nielsen

Sak 3
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. Årsrapport - 2357 Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl.pdf

Sak 4
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 40 000

Sak 5
Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Husordensreglene vedtas som fremstilt

Vedlegg
2. Husregler Kirkegårdsgata 2-4-6 Borettslag.pdf

Sak 6
Prioritetsvikelse

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget må ta opp lån i OBOS Banken på kr 500 000 grunnet likviditetssituasjonen. I den forbindelse må pantobligasjonen for innskuddene vike prioritet for dette lånet.

Det følger av borettslagsloven at fellesgjeld skal ha pant med prioritet foran andelsinnskuddene. Det må derfor gis prioritetsvikelse for fellesgjelden. I praksis betyr dette at banken får første prioritets pant i borettslagets eiendom for hele fellesgjelden.

Forslag til vedtak
Pantobligasjon med sikkerhet for innskuddene fellesobligasjon pålydende kr 192.290.000,- viker prioritet til fordel for bankens pant i samtlige eiendommer (0301/228/110/0/1-10, 0301/228/112/0/1-9 og 0301/228/114/0/1-9)

Sak 7
Sykkelskur

Forslag fremmet av:
Linn Isaksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønskereg et skur over sykkelparkeringen for å ta bedre vare på syklene. Her vil det også være mulig å sette barnevogner, slik at de slipper å stå ved inngangspartiet.

Vi hadde et veldig fint et med skråtak og gress på taket i Sverdrups gate 26 der vi bodde før, kan finne bilder til inspirasjon :)

Styrets innstilling
Borettslagets økonomi en trang, og vi jobber med å få balanse mellom faktiske inntekter og utgifter. Vi registrerer interessen, men foreslår å utsette en eventuell avgjørelse til økonomien er i bedre balanse.

Vi foreslår derfor å utsette denne saken til neste årsmøte våren 2024.

Forslag til vedtak
Å få priset design og bygging ac et sykkelskur, og deretter ta en avgjørelse på om det skal bygges basert på interesse og hva det koster.

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Preben Riska

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ask Fredrik Berg
- Kim Fredrik Falster
- Odd Asbjørn Andersen
- Tom Nielsen

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Linn Helen Manstad	Kjølberggata 17 B
Styremedlem	Anne Kristine Aarlien	Kirkegårdsgata 4 B
Styremedlem	Odd Asbjørn Andersen	Sofienberggata 27 A
Styremedlem	Kim Fredrik Falster	Øvre Vei 21
Styremedlem	Tom Nielsen	Kirkegårdsgata 4 B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl
Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.
Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927492474, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
228 110 112 114

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.

Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Kirkegårdsgata 2-4-6 Antall boenheter 32stk
Org nummer: 927 492 474
Består av 3 bygg, felles kjellere og bakgård.
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polisnummer: 90834809

Styremedlemmer:
Styreleder: Linn Manstad
Styremedlemmer: Tom Nielsen, Odd Andersen, Anne Aarlien, Kim Falster

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Revisor: PWC

Antall styremøter:
Totalt 7 (1 digitalt).

Bytte av leverandører:
ISS til Vaktmester Andersen (1.Mai 2023)

Nye leverandører 2023:
Schibsted
Stopp Tagging
Norsk Brannvern

Arbeid utført i fellesareal:
Installert strømuttak ute (KGG4)
Seriemålene på varmtvannstanker i samtlige bygg.
Lekkasje på tak i Sofienberggata 27. (dekket av utbygger/forsikring)
Lekkasje i portrom KGG6 (dekket av utbygger)
Det har vært inspeksjon fra Norsk brannvern i alle fellesarealer og leiligheter.
Inspeksjon av bakgård.
Fjerning av tagging fra bygg.
Kjøpt inn nye brannslukkere til alle leiligheter og alle oppganger (3etg) dekket av Mills-Kvartalet
Det er innført inspeksjon av sluk i leiligheter, som hver enkelt leilighet må dekke selv. Disse har blitt/vil bli fakturert.

Avholdt dugnad/sammenkomst 7.Mai
Tilsede ca 25-30pers
Det ble servert enkel mat og drikke i regi av BRL/styret.

Økonomien:

BRL har også betalt for eiendomsskatten på de andelene dette gjelder. Det jobbes med å koble riktig faktura til riktig eier og de vil bli fakturert når alt har blitt kontrollert og dobbeltsjekket.

Styret har etter beste evne prøvd å kutte kostnader og balansere utgifter og inntekter. Dette har vist seg å være vanskeligere enn antatt, fordi vi ikke hadde et tidligere

regnskap/budsjett å gå ut ifra. Per nå så har vi et mindre underskudd som vil følge oss de neste mnd. For å få nok kapital til fremtidige utbedringer/forbedringer/oppgraderinger bør vi ta opp et lite lån.

Innen kort tid kommer vi også til å sette opp fellesutgiftene noe slik at vi klarer å lage oss en buffer/egenkapital til uforutsette kostnader og kostnader i forbindelse med tiltak som etableres i kommende vedlikeholdsplan.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl.

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 2023.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

pwc

Til generalforsamlingen i Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-172 669 000**	**0**	**0**	
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 055 250	0	0	0
Investering i datterselskaper		172 829 000	-172 829 000		
Tilført bygg og tomt	12	-192 290 000	0	0	0
Tilført borettsinnskudd	15	192 290 000	0	0	0
Tilført andelskapital		0	160 000	0	0
Endringer egenkapital	14	-3 915 723	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**171 968 527**	**-172 669 000**	**0**	**0**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**18**	**-700 473**	**-172 669 000**	**0**	**0**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	809 480	160 000	
Kortsiktig gjeld	-1 509 953	-172 829 000	
C. DISP. MIDLER PR. 31.12. **18**	**-700 473**	**-172 669 000**	

KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL
ORG.NR. 927 492 474, KUNDENR. 2357

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	783 570	0	0	1 192 000
Andre inntekter	3	4 468 633	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 252 203**	**0**	**0**	**1 192 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Styrehonorar		0	0	0	-40 000
Revisjonshonorar	4	-31 201	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-46 584	0	0	-58 000
Konsulenthonorar	5	-328 675	0	0	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-59 893	0	0	-170 000
Forsikringer		-89 260	0	0	-182 000
Kommunale avgifter	7	-302 308	0	0	-340 800
Energi/fyring		-263 172	0	0	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-70 108	0	0	-130 000
Andre driftskostnader	8	-162 031	0	0	-147 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 353 232**	**0**	**0**	**-1 203 300**
DRIFTSRESULTAT		**3 898 971**	**0**	**0**	**-11 300**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	18 598	0	0	0
Finanskostnader	10	-582	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**18 016**	**0**	**0**	**0**
ORD. RESULTAT FØR SKATT		**3 916 987**	**0**	**0**	**-11 300**
Skattekostnad	11	-861 737	0	0	0
ÅRSRESULTAT		**3 055 250**	**0**	**0**	**-11 300**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital 3 055 250

KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL
ORG.NR. 927 492 474, KUNDENR. 2357
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskaper		0	172 829 028
Bygninger	12	173 061 000	0
Tomt	12	19 229 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**192 290 000**	**172 829 028**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		288	0
Forskuddsbetalte kostnader		3 735	0
Andre kortsiktige fordringer	13	53 038	0
Driftskonto OBOS-banken		258 253	160 000
Innestående i andre banker		494 166	0
SUM OMLØPSMIDLER		**809 480**	**160 000**
SUM EIENDELER		**193 099 480**	**172 989 028**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 5 000 * 32		160 000	160 000
Opptjent egenkapital	14	-860 473	0
SUM EGENKAPITAL		**-700 473**	**160 000**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	15	192 290 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**192 290 000**	**0**

KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til konsernselskaper		0	172 829 028
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 658	0
Leverandørgjeld		65 481	0
Betalbar skatt	11	861 737	0
Annen kortsiktig gjeld	16	572 077	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 509 953**	**172 829 028**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**193 099 480**	**172 989 028**
Pantstillelse	17	60 000 000	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.06.2023
Styret i Kirkegårdsgata 2-4-6 BRL

Linn Helen Manstad Anne Kristine Aarlien Odd Asbjørn Andersen

Kim Fredrik Falster Tom Nielsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

SKATT
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlgertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt lingingsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	665 943
TV/bredbånd	78 536
Varmt tappevann	39 238
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**783 717**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-127
Varmt tappevann	-10
TV/bredbånd	-10
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**783 570**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakeført gjeld til entreprenør Constructive Development AS.	1 099 560
Gevinst etter likvidasjon	3 369 073
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 468 633**

Sum utestående ved avvikling av Kirkegårdsgata 2-4-6 AS mot entreprenør Constructive Development AS var pålydende kr 1 099 560, og avsatt som en leverandørgjeld. Utestående har i løpet av 2022 blitt gjort av Millskvartalet AS, og avsetningen har derfor blitt tilbakeført som en inntekt.

Gevinst etter likvidasjon har oppstått ved åpningsbalansen, da fusjoneringen mellom Kirkegårdsgata 2-4-6 Borettslag og Kirkegårdsgata 2-4-6 AS ble foretatt.

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 201.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-15 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 280
Andre konsulenthonorarer	-307 645
SUM KONSULENTHONORAR	**-328 675**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-16 058
Drift/vedlikehold elektro	-3 202
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 301
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 333
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-59 893**

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

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 070
Vann- og avløpsavgift	-162 151
Feieavgift	-5 344
Renovasjonsavgift	-130 743
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-302 308**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-980
Vaktmestertjenester	-58 738
Vakthold	-6 464
Renhold ved firmaer	-57 014
Andre fremmede tjenester	-28 780
Andre kontorkostnader	-1 980
Drivstoff biler, maskiner osv.	-217
Reisekostnader	-2 188
Bank- og kortgebyr	-5 670
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-162 031**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	241

Renter bank	8 457
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	619
Andre renteinntekter	10
Utbytte fra Gjensidige Forsikring ASA	9 271
SUM FINANSINNTEKTER	**18 598**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-582
SUM FINANSKOSTNADER	**-582**

NOTE: 11
SKATTEKOSTNAD

	2022	2021
Resultat før skatt	3 916 987	0
Permanente forskjeller	0	0
Endring av midlertidige forskjeller	0	0
SUM SKATTEGRUNNLAG	**3 916 987**	**0**
Betalbar inntektskatt 22 %	861 737	0
Betalbar skatt formue 0,25 %	0	0
Avsatt for mye tidligere år	0	0
Årets skattekostnad	**861 737**	**0**

UTSATT SKATT MIDLERTIDIGE FORSKJELLER:

Forskjeller knyttet til	**2021**	**2022**	**Endring**
2016 2017 Endring			
Driftsmidler	0	0	0
Fordringer	0	0	0
Fremførtbart unders.	0	0	0
Grunnlag for beregning av skatt/skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt (+)/ - skattefordel (-) 22 %/ 22 %			
- - -	0	0	-

NOTE: 12
BYGNINGER OG TOMT

Kostpris/bokført verdi 2022	192 290 000
Utskillelse av tomteverdi	-19 229 000
SUM BYGNINGER	**173 061 000**

Gnr. 228/bnr. 110 m.flere
Borettslagets datterselskap Kirkegårdsgata 2-4-6 AS ble besluttet avviklet i mars 2022 som følge av sluttføringen av boligprosjektet på selskapets tomter. I samsvar med aksjeloven kapittel 16 ble alle eiendeler verdsatt til virkelig verdi i aviklingsbalansen og renskapsført tilsvarende ved utdeling til borettslaget.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning strøm 2022, faktureres i 2023	53 038
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**53 038**

NOTE: 14
EGENKAPITAL

Egenkapital pr. 01.01.2022	160 000
Årsresultat	3 055 250
Korrigert bygg/tomt og borettsinnskudd mot finansieringsplan	-3 915 723
Egenkapital pr. 31.12.2023	**-700 473**

Beløpet korrigering bygg/tomt og borettsinnskudd mot finanseringsplan består av en differanse som har oppstått ved korrigering av avvik mot prosjektets finansieringsplan.

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i 2022	-192 290 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-192 290 000**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Faktura til Elvia feilaktig betalt av Millskvartalet AS, refunderes i 2023	-7 095
Faktura til Fortum feilaktig betalt av Millskvartalet AS, refunderes i 2023	-51 264
Utestående til Advokat Thommessen 2022. Gjøres opp i 2023	-449 600
Fakturagebyr	-1 568
Gjeld til Millskvartalet AS knyttet til leieinntekt hos Utleiemegleren	-62 550
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-572 077**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Borettslagets andeler er sikret ved følgende pant:

Pantelån DNB Bank ASA	60 000 000
TOTALT	**60 000 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	173 061 000
Tomt	19 229 000
TOTALT	**192 290 000**

NOTE: 18
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret følger opp dette, og vil fatte tiltak for å forbedre borettslagets likviditet ved å foreta f.eks. ekstra kapitalinnkreving, opprette kassekreditt eller eller foreta låneopptak.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90834809. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Midlertidige husordensregler for Kirkegårdsgata 2-4-6 Borettslag

Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Ro

Det skal i alminnelighet være nattero fra kl. 2300 til kl. 0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved større festligheter eller oppussingsarbeider gis nabovarsel senest to dager på forhånd.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging, etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00 - 20:00
- Lørdager klokken 10:00-18:00

Låsing av port og dører

Alle porter til bakgården og dører til oppganger skal holdes lukket og låst til enhver tid. Ingen må åpne for uvedkommende. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

Orden i fellesarealer

Alle beboere har ansvar for at fellesarealene er rene og ryddige.

Oppganger og kjeller utenom bodene må ikke benyttes som oppbevaringsplass.

Private utemøbler, potter, leker og andre gjenstander må ikke oppbevares i bakgården uten godkjenning fra styret. I sandkassa godtas det at barn lar uteleker ligge igjen.

Avfallsdunker skal ikke overfylles, både med hensyn på orden og hygiene. Større gjenstander som skal kastes må ikke hensettes i fellesarealer. Miljøstasjonen i Sofienbergparken er åpen hver dag og tar imot det meste av avfall.

Røyking er tillatt utendørs i bakgård, men sigarettsneiper og aske skal kastes forsvarlig i riktige beholdere (askebeger), som ikke skal stå igjen i bakgård i etterkant.

Sykler må parkeres i sykkelstativet og ikke langs gjerdet.

Kjøring og parkering på gårdsplass eller portrom er ikke tillatt.

Ansvar for egen boenhet

Andelseiere er ansvarlige for indre vedlikehold i leilighetene.

Vannlekkasjer (dryppende kraner, defekte vannlåser, m.m.) må utbedres så raskt som mulig. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Beboere må kjenne til hvor hovedstoppekranene er. Sørg for at sluk i baderom renses regelmessig slik at tilstopping av avløpsrørene unngås.

Beboere skal sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskades.

Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett skal holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Dersom skadedyr oppdages (veggdyr, kakerlakker, etc.) må det straks meldes fra til styret. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Beboere av leiligheter med takterrasse står ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Slukene på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligene. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Beboere skal opptre ansvarlig med ild og varme. Røykvarsler og brannslukningsapparat skal finnes i alle leiligheter. Beboere må jevnlig sjekke at brannsikkerhetsutstyret er i orden, evt. i samarbeid med styret. Røykvarslere skal være plasserte slik at de kan høres fra alle soverom med dør lukket.

Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Feil på brannvernutstyr må umiddelbart meldes til styret i boligselskapet. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Eiere skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/uteareraler, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller liknende.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold.

Annet

Inntak av ulovlige substanser er ikke tillatt i fellesområder, hverken ute eller inne.

Hundeeiere må vise hensyn og benytte halsbånd på dyr i fellesområder, dersom det er risiko for at andre beboere kan bli forstyrret.

Beboere oppfordres til å varsle det sittende styret, enten direkte eller på Vibbo[1] dersom noe er galt, mangler eller at disse reglene ikke blir overholdt.

Meld også fra til styret dersom tagging observeres på fasade/port, slik at denne kan fjernes så fort som mulig.

Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

[1] https://vibbo.no/kirkegardsgata-2-4-6

Temporary rules of order, Kirkegårdsgata 2-4-6 housing association

Purpose and scope

The purpose of these rules is to maintain peace and order within the housing association, and ensure a good living environment for everyone. The rules apply to everyone who stays on the premises. Owners are responsible to follow the rules, and ensure that all other members of the household, visitors and tenants know and observe them too.

Silent period

In general, there should be silence in the building between 11PM and 7AM. During this period, there should be no loud music or other activity that could disturb sleep or otherwise bother other residents. In case of extraordinary events such as festivities or noisy renovation work, all neighbors should be given due notice at least two days prior.

When moving in, upgrading or carrying out maintenance that involves hammering, drilling, grinding, sawing or other noisy activities, other residents must be warned. Such activities are then allowed:

- Weekdays between 7AM and 8PM
- Saturdays between 10AM and 6PM

Access

All gates leading into the backyard and all entrance doors should be kept locked at any time. Do not not let in strangers. Lights in the basement should be turned off when not in use.

Order in common areas

All residents share responsibility for keeping common areas clean and tidy.

Stairwells and cellars outside designated storage compartments are not to be used as storage space.

Private furniture, pots, toys and other objects should not be kept in the backyard without permission from management. Outdoor toys are accepted in the sandbox.

Waste bins should not be overfilled. Larger objects should not be abandoned in common areas. The waste station in Sofienbergparken is open every day and accepts most types of common waste.

Smoking is allowed outdoors, as long as cigarette butts and ashes are properly disposed of (ashtrays). Ashtrays should not be left behind.

Bicycles should be parked in the designated bike stands, and not along the fence.

Driving or parking in the backyard or entryways is not allowed.

Responsibility for own housing unit

Owners are responsible for maintenance inside apartments.

Water leaks (dripping faucets, defect water locks, etc.) must be fixed as soon as possible. Never leave a faucet running when leaving a room. Residents need to know where the main stopcocks are located. Bathroom drains must be regularly cleaned to avoid clogging of the drain pipes.

During absence, apartment temperature must still be kept sufficiently high that water and drain pipes do not risk frost damage.

Valves in kitchen, bathrooms and toilets must be kept open to prevent mold growth or other condensation damage.

If pests are discovered (bed bugs, cockroaches, etc.), management must be informed immediately. The owner of the apartment must ensure disinfection at his or her own expense.

Residents of apartments with roof terraces are responsible for removal of snow and ice from these. The drains must be kept clean at all times, to prevent risk of water buildup and leakage into apartments below. Damage of this sort may entail economic responsibilities.

Residents should behave responsibly with regards to the use of fire or heat. Smoke detectors and fire extinguishers should be present in all apartments. Residents need to regularly check that fire safety equipment is working as intended, in cooperation with management. Smoke detectors must be placed so that they can be heard from all bedrooms even when doors are closed.

Fire extinguishers must be easily accessible, e.g., in bedrooms. Malfunction or other problems regarding fire protection equipment must be reported to management without delay. When an apartment unit is sold, necessary fire protection equipment should be left in the apartment.

Any intervention that impacts outer walls or common areas (installation of awnings, patios, windbreaks, antennas, heat pumps, etc.) requires explicit permission from management.

Pets

Pets are allowed, on the condition that owners accept and observe the housing association's rules for keeping animals.

Other

Use of illegal substances is not allowed in common areas, neither indoors nor outdoors.

Pet owners must show consideration. Dogs must be leashed if there is any risk that other residents might be disturbed.

Residents are encouraged to notify management (directly or by using Vibbo[2]) if they notice something wrong, missing, or situations where these rules are not being followed.

Management should also be notified in case of tagging on the facade, gates or doors.

Violation of these rules

Violation of the rules of order is considered a breach of contract, and may lead to sanctions.

[2] https://vibbo.no/kirkegardsgata-2-4-6

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 20.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.06.23
Selskapsnummer: 2357 **Selskapsnavn:** Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Odd Andersen og Tom Nielsen

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For
☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40 000

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Husordensregler

Husordensreglene vedtas som fremstilt

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Prioritetsvikelse

Pantobligasjon med sikkerhet for innskuddene fellesobligasjon pålydende kr 192.290.000,- viker prioritet til fordel for bankens pant i samtlige eiendommer (0301/228/110/0/1-10, 0301/228/112/0/1-9 og 0301/228/114/0/1-9)

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Sykkelskur

Å få priset design og bygging ac et sykkelskur, og deretter ta en avgjørelse på om det skal bygges basert på interesse og hva det koster.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Preben Riska

Styremedlem (kun 4 skal velges)

☐ Ask Fredrik Berg

☐ Kim Fredrik Falster

☐ Odd Asbjørn Andersen

☐ Tom Nielsen

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

OBOS

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2023 for Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

Organisasjonsnummer: 927492474
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. juni kl. 09:00 til 23. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. 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: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:
Odd Andersen og Tom Nielsen
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. 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
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foresläs satt til kr 40000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 40 000
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Husordensregler

Forslag til vedtak:
Husordensreglene vedtas som fremstilt
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Prioritetsvikelse

Borettslaget må ta opp lån i OBOS Banken på kr 500 000 grunnet likviditetssituasjonen. I den forbindelse må pantobligasjonen for innskuddene vike prioritet for dette lånet.

Det følger av borettslagsloven at fellesgjeld skal ha pant med prioritet foran andelsinnskuddene. Det må derfor gis prioritetsvikelse for fellesgjelden. I praksis betyr dette at banken får første prioritets pant i borettslagets eiendom for hele fellesgjelden.

Forslag til vedtak:
Pantobligasjon med sikkerhet for innskuddene fellesobligasjon pålydende kr 192.290.000,- viker prioritet til fordel for bankens pant i samtlige eiendommer (0301/228/110/0/1-10, 0301/228/112/0/1-9 og 0301/228/114/0/1-9)
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0

Transaksjon:09222115557495406824 Signert OAA, TN, LHM

Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Sykkelskur

Fremmet av: Linn Isaksen

Jeg ønskereg et skur over sykkelparkeringen for å ta bedre vare på syklene. Her vil det også være mulig å sette barnevogner, slik at de slipper å stå ved inngangspartiet.

Vi hadde et veldig fint et med skråtak og gress på taket i Sverdrups gate 26 der vi bodde før, kan finne bilder til inspirasjon :)

Styrets innstilling
Borettslagets økonomi en trang, og vi jobber med å få balanse mellom faktiske inntekter og utgifter. Vi registrerer interessen, men foreslår å utsette en eventuell avgjørelse til økonomien er i bedre balanse.

Vi foreslår derfor å utsette denne saken til neste årsmøte våren 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Å få priset design og bygging ac et sykkelskur, og deretter ta en avgjørelse på om det skal bygges basert på interesse og hva det koster.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Preben Riska (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Preben Riska

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Odd Asbjørn Andersen (8 stemmer)
Ask Fredrik Berg (8 stemmer)
Kim Fredrik Falster (6 stemmer)
Tom Nielsen (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Odd Asbjørn Andersen
Ask Fredrik Berg
Kim Fredrik Falster
Tom Nielsen

Protokollen er signert av

Møteleder: Linn Helen Manstad /S/
Protokollvitne: Odd Andersen /s/
Protokollvitne : Tom Nielsen /s/

Transaksjon 09222115557495406824 Signert OAA, TN, LHM

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557495406824

Dokument

Protokoll generalforsamling - Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2023-06-23 09:26:31 CEST (+0200) av Ida Granvold (IG)
Ferdigstilt den 2023-06-23 11:40:35 CEST (+0200)

Initiativtaker

Ida Granvold (IG)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ida.granvold@obos.no
+4792819932

Signerende parter

Odd Asbjørn Andersen (OAA)
odd.andersen@gmail.com
+4791785380
Signert 2023-06-23 11:40:35 CEST (+0200)

Tom Nielsen (TN)
tom@tritt.no
+4791510851
Signert 2023-06-23 11:18:39 CEST (+0200)

Linn Helen Manstad (LHM)
manstadlinn@gmail.com
+4791304127
Signert 2023-06-23 10:46:07 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Vedtekter for

Kirkegårdsgata 2-4-6 BRL
Org. nr. 927 492 474

Vedtatt i stiftelsesmøte den 18.6.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kirkegårdsgata 2-4-6 BRL 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 5.000,-.

(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 ledet 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to eller fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan 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.

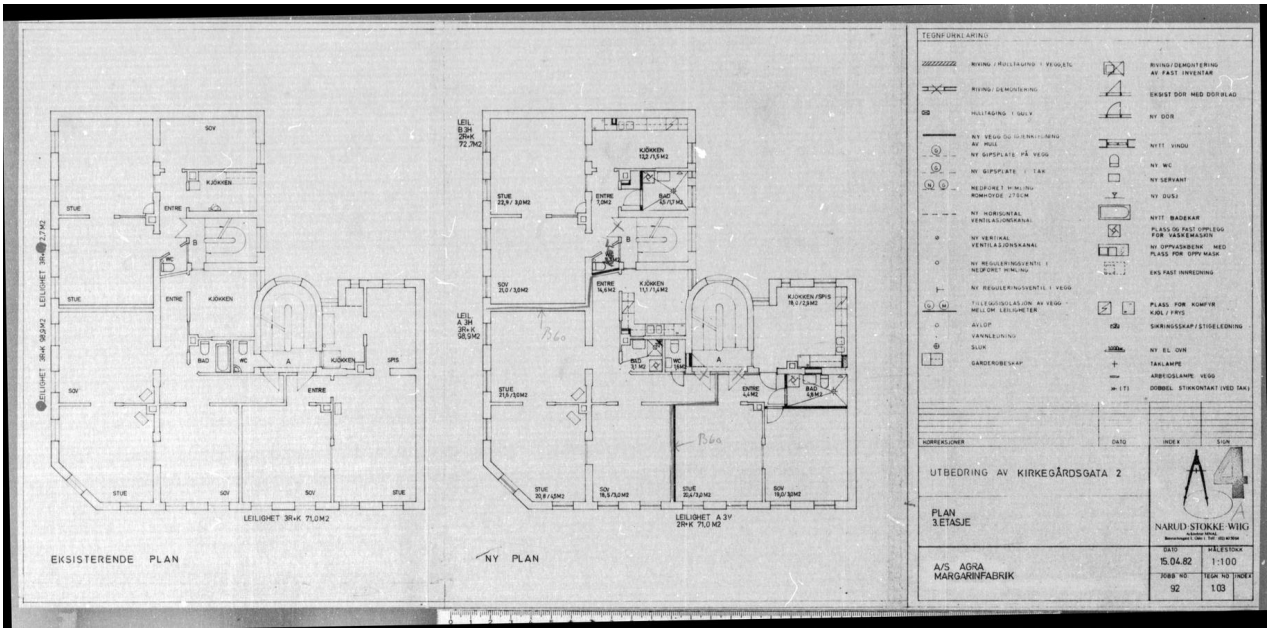
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

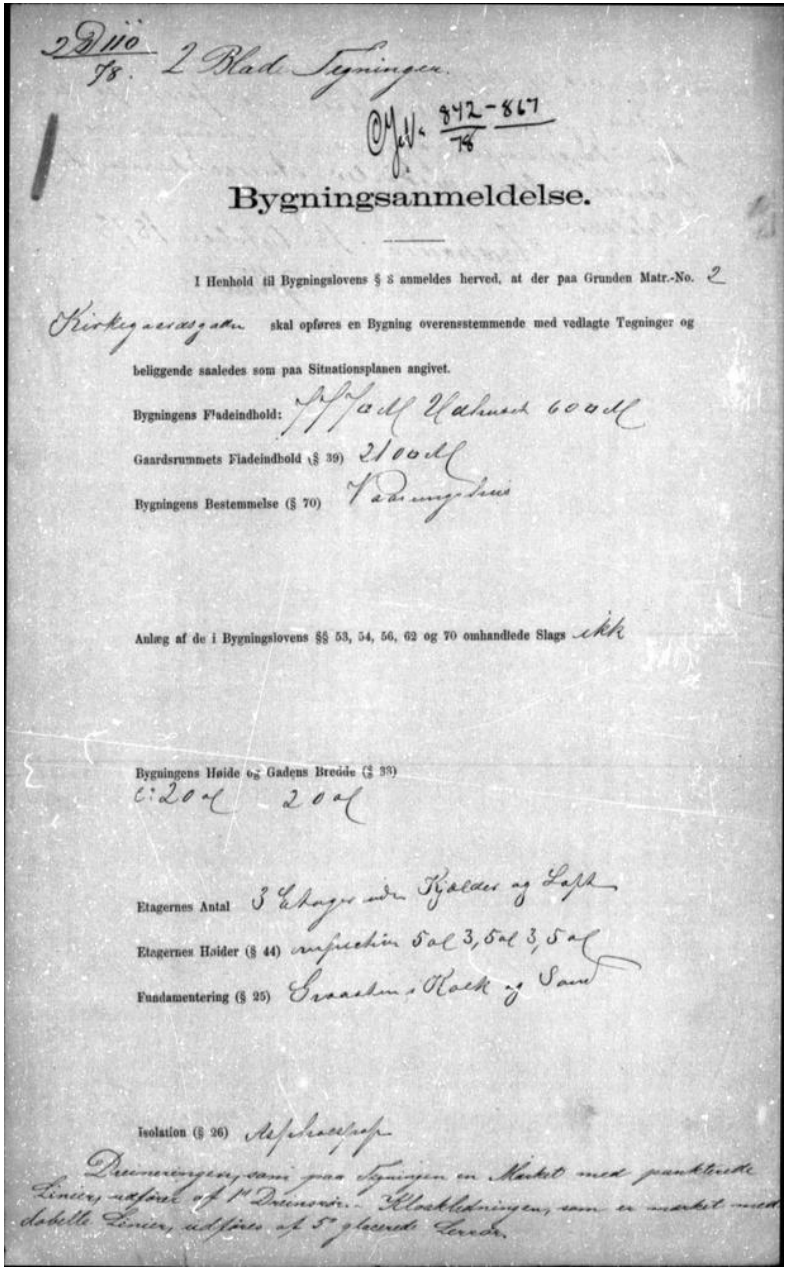
11-1 Vedtektsendringer

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.


EKSISTERENDE PLAN
NY PLAN
LEILIGHET 3RK 71,0M2
LEILIGHET A 3V 2RK 71,0 M2
TEGNFORKLARING
UTBEDRING AV KIRKEGÅRDSGATA 2
PLAN 3.ETASJE
A/S AGRA MARGARINFABRIK
NARUD STOKKE WIG
DATO 15.04.82
MÅLESTOKK 1:100
JOBB NO 92
TEGN NO 103
INDEX



2 D 110
78. 2 Blade Tegninger.

Mfl. 842-867
78

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 8 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 2
Kirkegaardsgaden skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 1 Stald Vaaning 600 □ al

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 2100 □ al

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags ikke

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 38)
c: 20 al 20 al

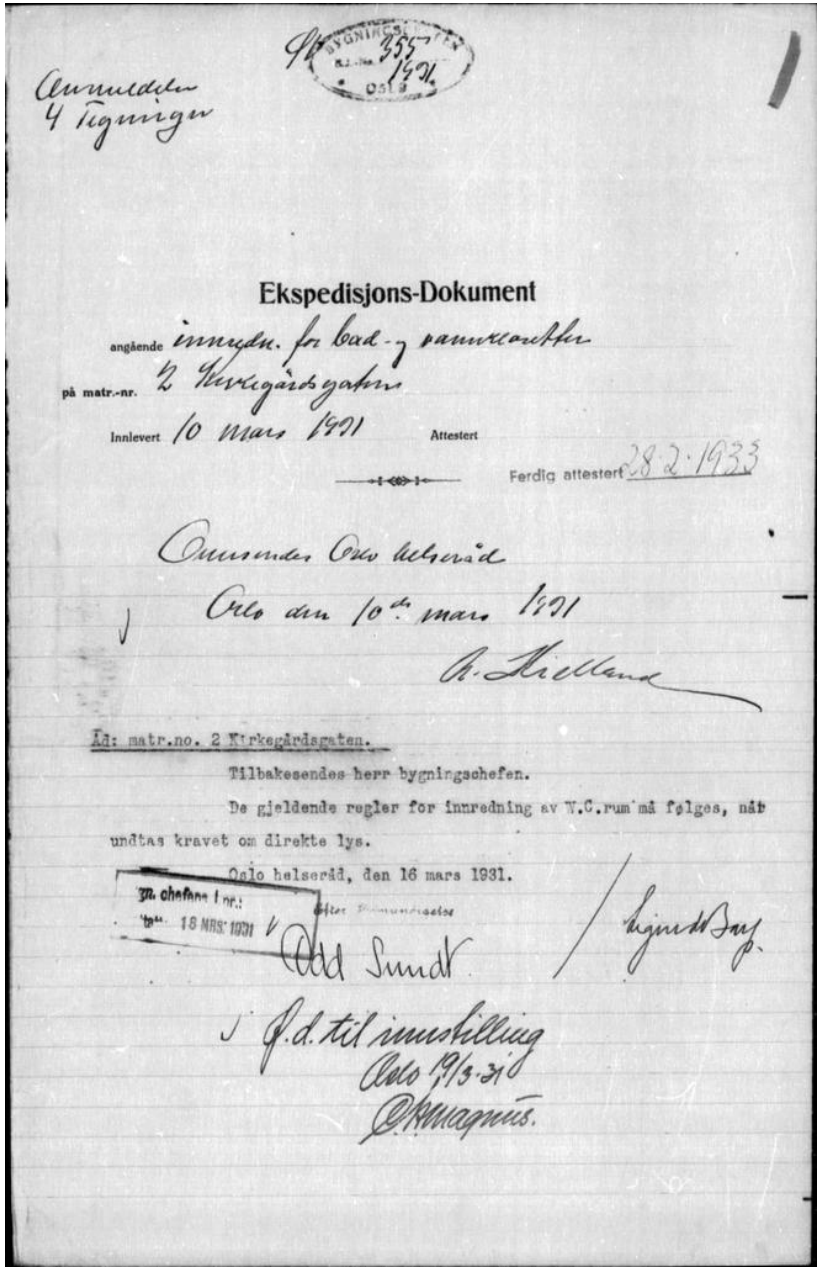
Etagernes Antal 3 Etager med Kjælder og Loft

Etagernes Høider (§ 44) respective 5 al 3,5 al 3,5 al

Fundamentering (§ 25) Granit, Kalk og Sand

Isolation (§ 26) Asphaltlag

Dimensionen, som paa Tegningen er Mærket med punkterede Linier, udføres af 1ste Dimensjon. Klasseafdelingen, som er mærket med dobbelte Linier, udføres af 5 glasede Lerer.



BYGNINGS... 355 1931 OSLO

Anmeldelse
4 Tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. for bad- og vannklosetter
på matr.-nr. 2 Kirkegårdsgaten

Innlevert 10 mars 1931 Attestert

Ferdig attestert 28.2.1933

Anmeldes Oslo helseråd

Oslo den 10de mars 1931

A. Skelland

Ad: matr.no. 2 Kirkegårdsgaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

De gjeldende regler for innredning av W.C.rum må følges, når undtas kravet om direkte lys.

Oslo helseråd, den 16 mars 1931.

Mottatt Oslo Byggesak nr.:
16 MRS. 1931

Odd Sundt

Sigurd Bay

J.nr. til innstilling
Oslo 19/3-31
O. Kr. Magnus.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hansteinsgate 19[XX] * 88 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Rehabilitering**

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
KirkegÅrdsgate 2		**82/1712**

Bygherre
A/S Agra Margarinfabrik
Boks 4644 Sofienberg

OSLO 5

Ansvarshavende
Siv.ing. K.G. Meldahl,
c/o Ing. Thor Furuholmen,
Postboks 5101 - Majorstua
OSLO 3

PMB/ULA

Dato
28.september 1983

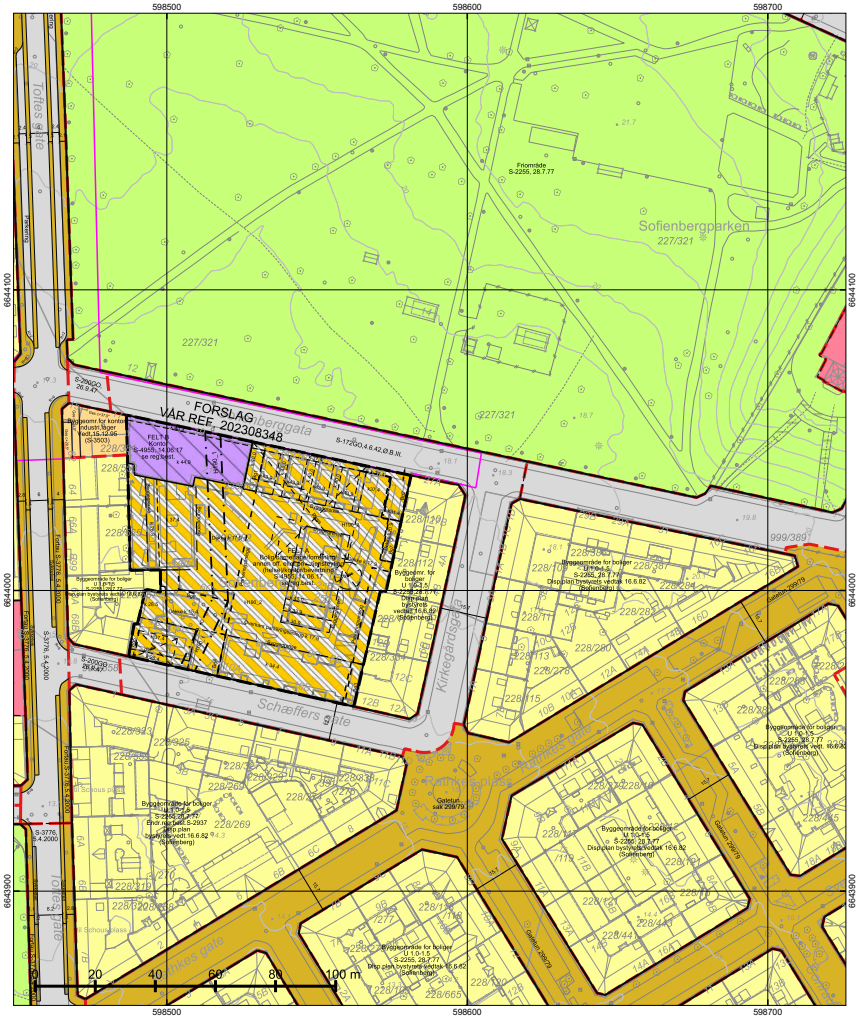
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

NL 614 ANDYORD



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 130314/ 86490712
Deres ref.: 62124/ TUMJ@MSNOP
Adresse: SOFIENBERGGATA 27B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/110

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1310 - Kontor
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- RpBestemmelseGrense
- RpDetaljeringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

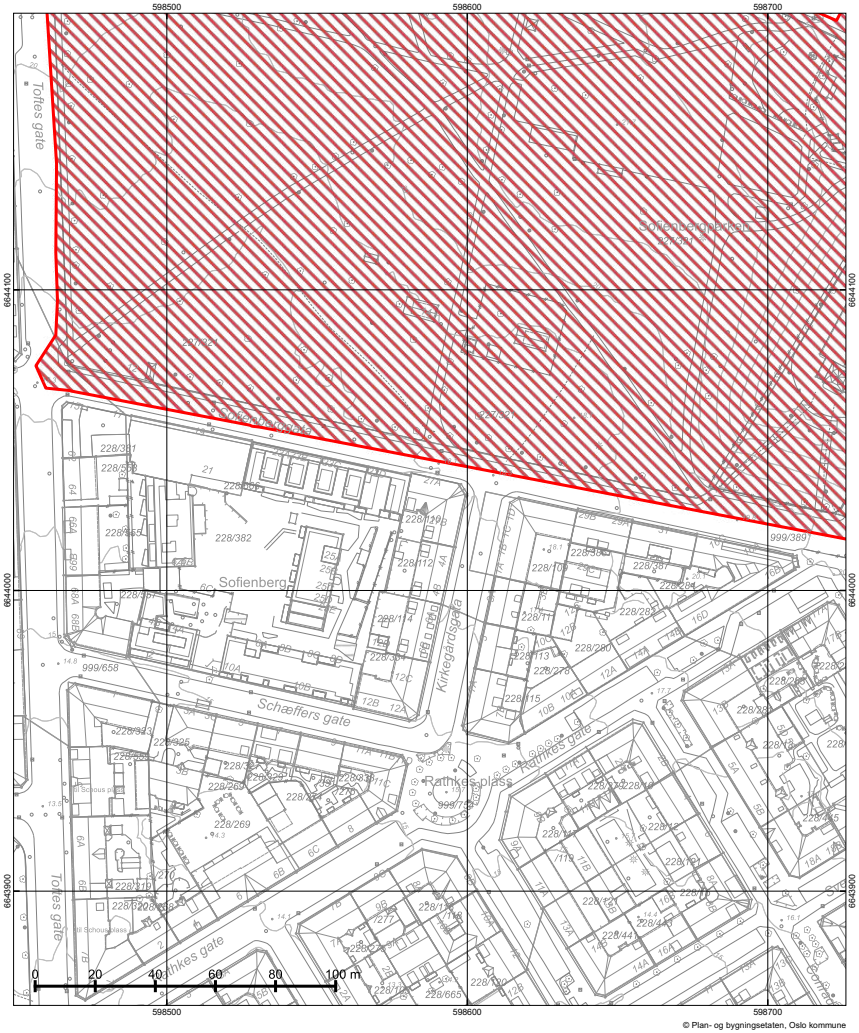
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

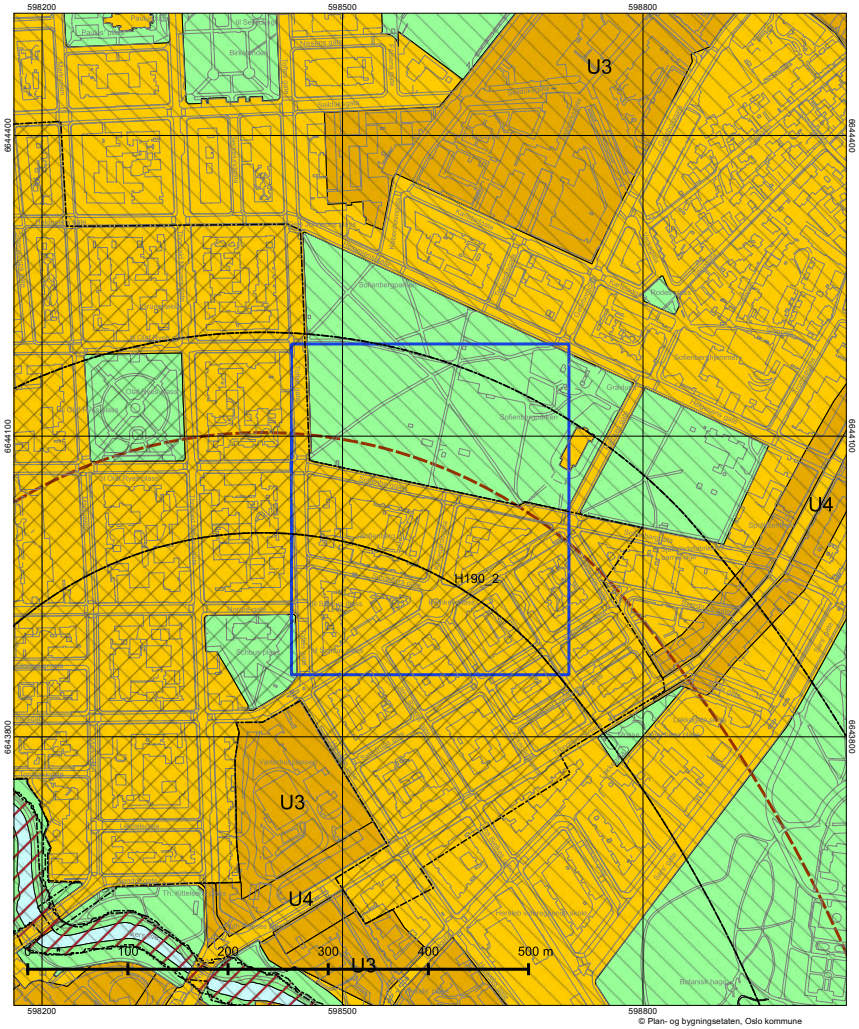
Dato: 08.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 130314/ 86490712
Deres ref.: 62124/ TUMJ@MSNOP
Adresse: SOFIENBERGGATA 27B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/110

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 130314/86490712
Deres ref.: 62124/ TUMJ@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Turid Mjaasund
SOFIENBERGGATA 27B

Dato: 08.05.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86490712
7801529

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 110

Vi viser til bestilling av 20240508 for SOFIENBERGGATA 27B.

GNR. 228 BNR. 110

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.12.1878.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

401 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

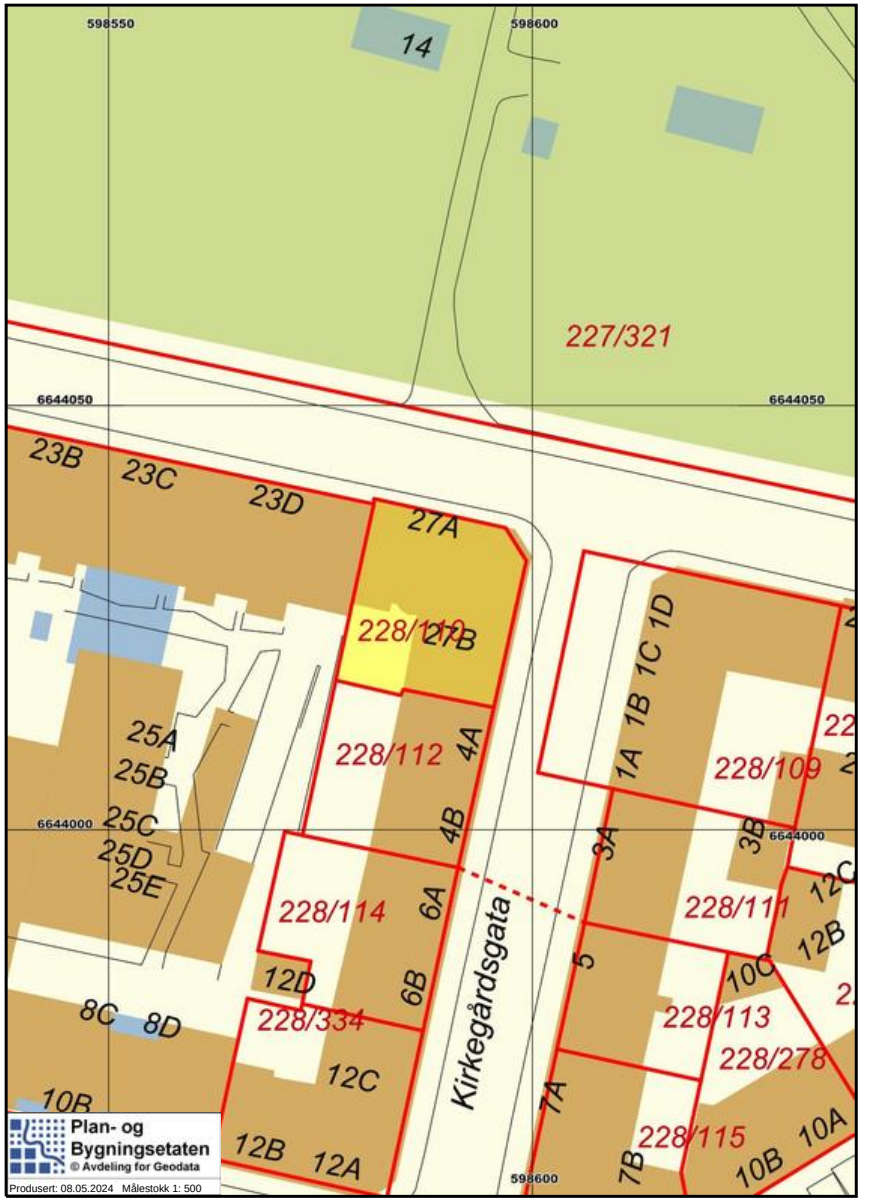
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av senere bystyrevedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

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

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-172GO

Regulerings og bebyggelsesplan, Østre Bydel III. Med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av Marcus Thranes gt.-Chris- tian Michelsens gt.-Tr.heimsvn.-Byggelinje på nord- siden av Hel- gesens gt.-Sars gt.-Herslebs gt.-Sannergt.-Akerselva.

Vedtaksdato: 04.06.1942
Vedtatt av: Innenriksdepartementet
Vedtaksdokumenter: 194200533
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 23757, 41871, 15179, 15081, 29979, 79555, V020255, 38095, 3256, V260847, V050980

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Østre bydelsplan III, S-172GO, 4.6.42 (paragraf 1 - 12)
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er :

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke kravpå innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Så dant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0069/24
Vår referanse: 3475157/23960452
Bestilling: C3 2024-05-10 73

Dato
10.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
80863	105	23.12.1997	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	228	110	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

80863/97

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
OSLO	KOMMUNE	228	110	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	AS AGRA INDUSTRIER	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	84	11			21			31			41			51		
2	B	108	12			22			32			42			52		
3	B	56	13			23			33			43			53		
4	B	86	14			24			34			44			54		
5	B	114	15			25			35			45			55		
6	B	81	16			26			36			46			56		
7	B	86	17			27			37			47			57		
8	B	114	18			28			38			48			58		
9	B	84	19			29			39			49			59		
10	N	284	20			30			40			50			60		

Sum teller: 1.100 = nevner: 1.100

4. Supplerende felter [6]

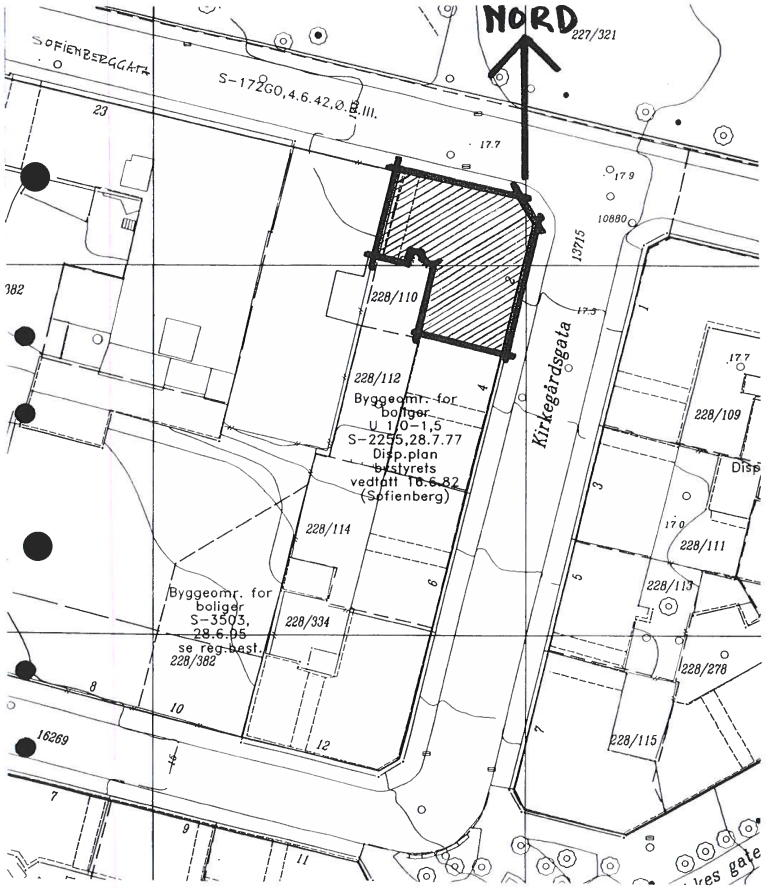
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr 80863 Tinglyst 23.12.1997 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

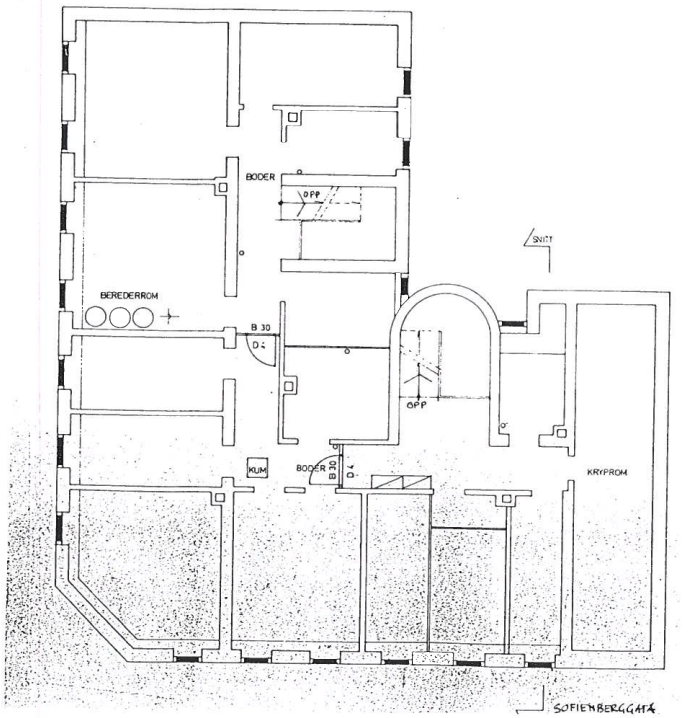
Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/80863/105
Uthentet 2024-05-10 09:14



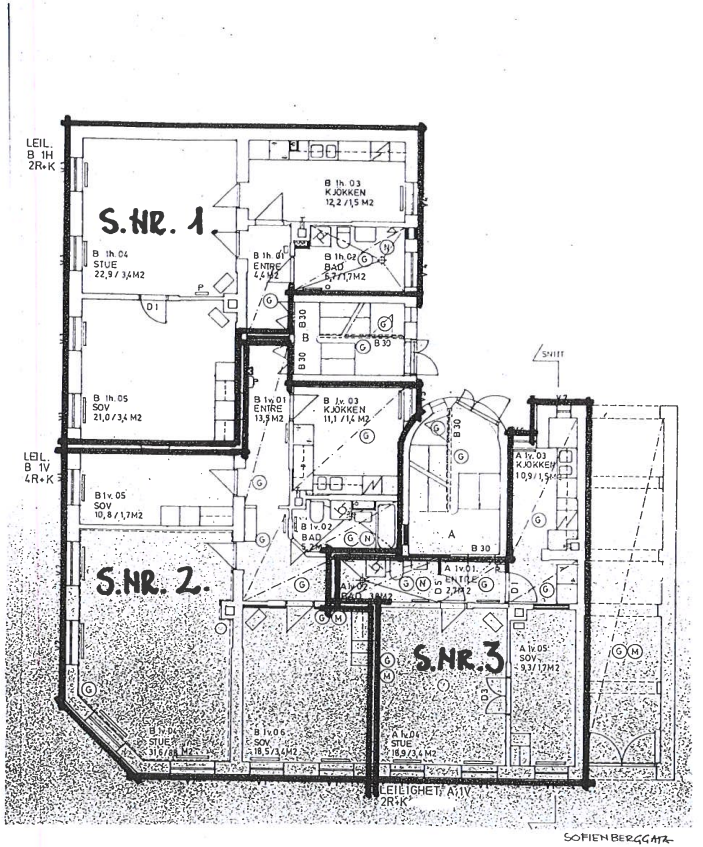
KIRKEGÅRDSGATA 2 · 228/110 · SITUASJONSKART. TEGN. NR. 1.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/80863/105
Uthentet 2024-05-10 09:14



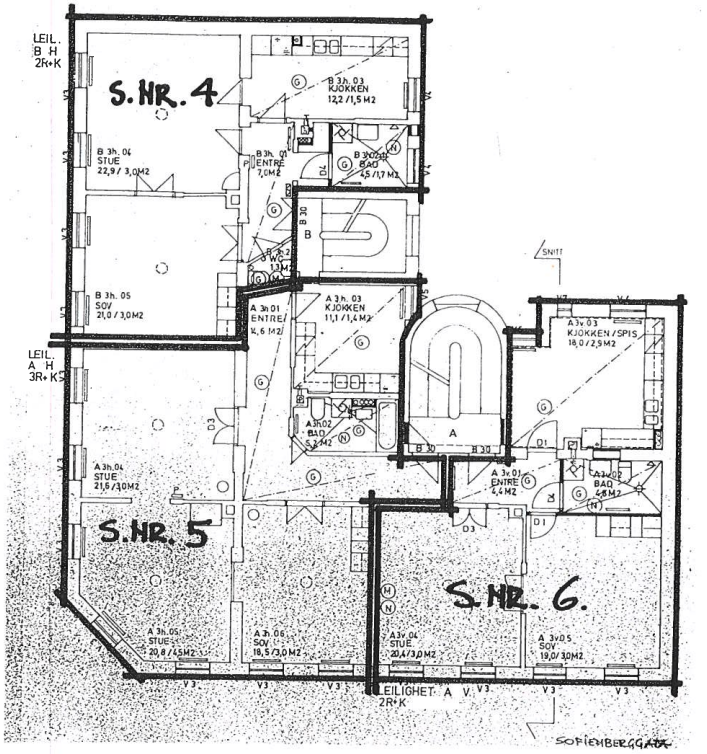
KIRKEGÅRDSGATA 2 · 228/110 · PLAN AV KJELLER. TEGN. NR. 2.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/80863/105
Uthentet 2024-05-10 09:14



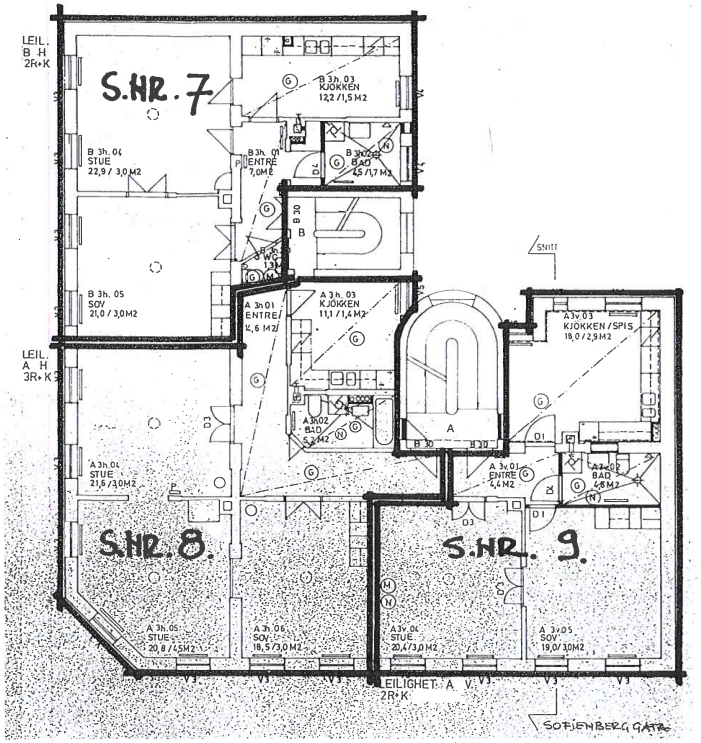
KIRKEGÅRDSGATA 2 · 228/110 · PLAN AV 1 ETG. TEGN.NR. 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/80863/105
Uthentet 2024-05-10 09:14



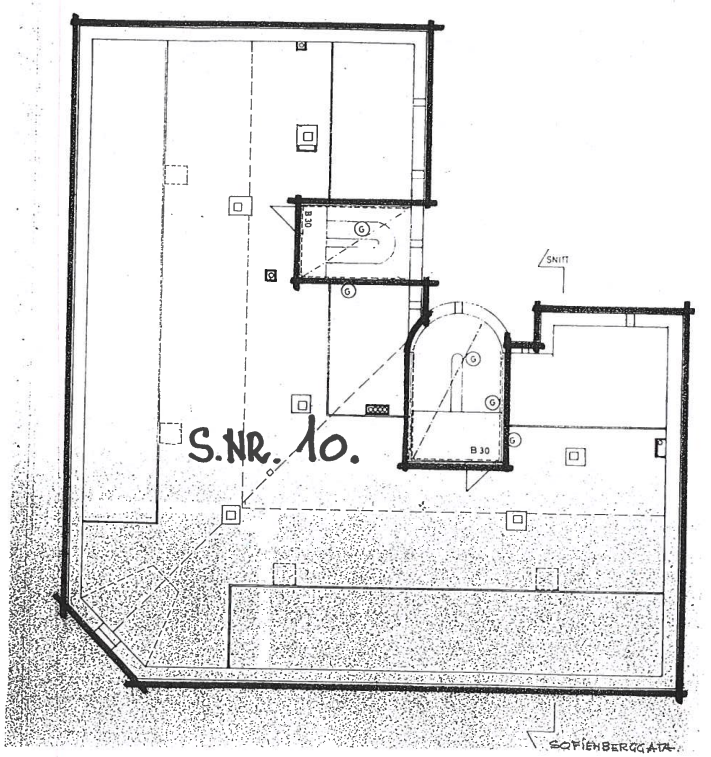
KIRKEGÅRDSGATA 2 · 228/110 · PLAN AV 2 ETG. TEGN.NR. 4.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/80863/105
Uthentet 2024-05-10 09:14



KIRKEGÅRDSGATA 2 · 228/110 · PLAN AV 3ETG. TEGN.NR. 5.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/80863/105
Uthentet 2024-05-10 09:14



KIRKEGÅRDSGATA 2 · 228/110 · PLAN AV LOFT. TEGN.NR. 6

Sofienberggata 27B

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 368 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 518 elever, 23 klasser	7 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 447 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 232 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 420 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 373 elever, 15 klasser	7 min 2.3 km
Hersleb videregående skole	7 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	11 min 0.8 km

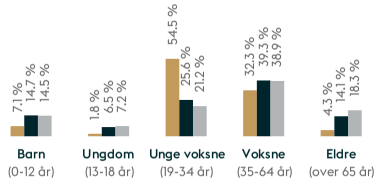
Offentlig transport

Sofienbergparken Linje 11N, 12N	2 min 0.2 km
Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	15 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 1.6 km

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (... 29 barn	3 min 0.2 km
Gaia barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.3 km
Sofienbergparken barnehage (0-... 124 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg	3 748	2 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Kvalitet på skolene
Bra 57/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Sofienbergparken balløkke	2 min
Aksiseboden borettslag balløkk...	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	5 min
EVO Grünerløkka	6 min

«Pulserende og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5, 4836 Arendal

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

[!*!avdelings netside**!*!]**

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

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge

485 02 050

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **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: 39-0069/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sofienberggata 27B 0558 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 110, snr 9 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