

Kjølberggata 28B



Velkommen til

Kjølberggata 28B



Salgsoppgaven produsert 9. april 2025

Tøyen - Thulagården

Hyggelig 3-roms selveier med sentral beliggenhet | Kjøkken fra 2020 | Balkong | Fyring og varmtvann inkl.

Prisantydning	4 400 000,-
Fellesgjeld	74 500,-
Omkostninger	123 600,-
Totalpris	4 598 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 552,-
BRA-i	47 kvm
Totalt BRA	49 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1940
Megler	Oda Sagstuen
Telefon	932 20 294
E-post	o.sagstuen@nordvikbolig.no




MOUNT FUJI



Kort fortalt

Velkommen til Kjølberggata 28B - En lys og arealeffektiv 3-roms leilighet midt på Tøyen! Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med to soverom, en romslig og luftig stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong, et flislagt bad og en innbydende entré. Kjøkken og overflater ble pusset opp i 2019/20 med et moderne uttrykk. Beliggenheten er meget sentral med Tøyen Torg, kollektivtilbud og Botaniske hage som nærmeste nabo!

Kvaliteter:

- To gode soverom
- Balkong
- Kjøkken fra 2020
- Vinduer skiftet i 2015
- Fyring og varmtvann inkludert
- Mulighet for utleie
- Kjellerbod
- Nærhet til parker, spisesteder og T-bane/buss

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

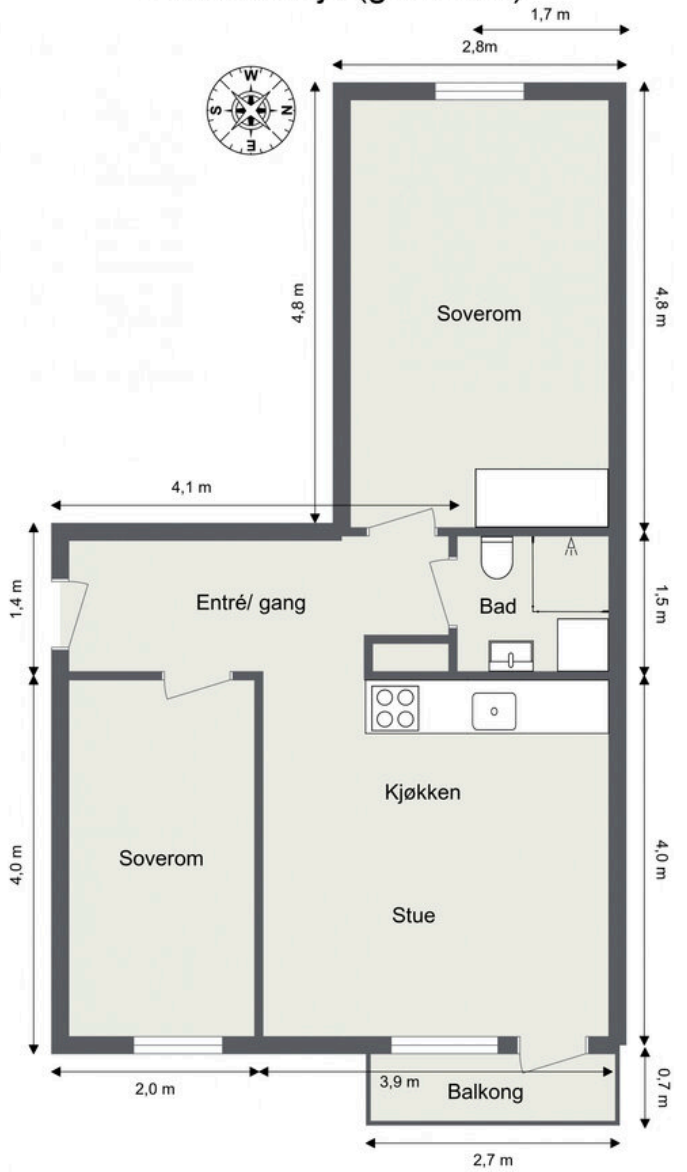
BRA-i:	47 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	49 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

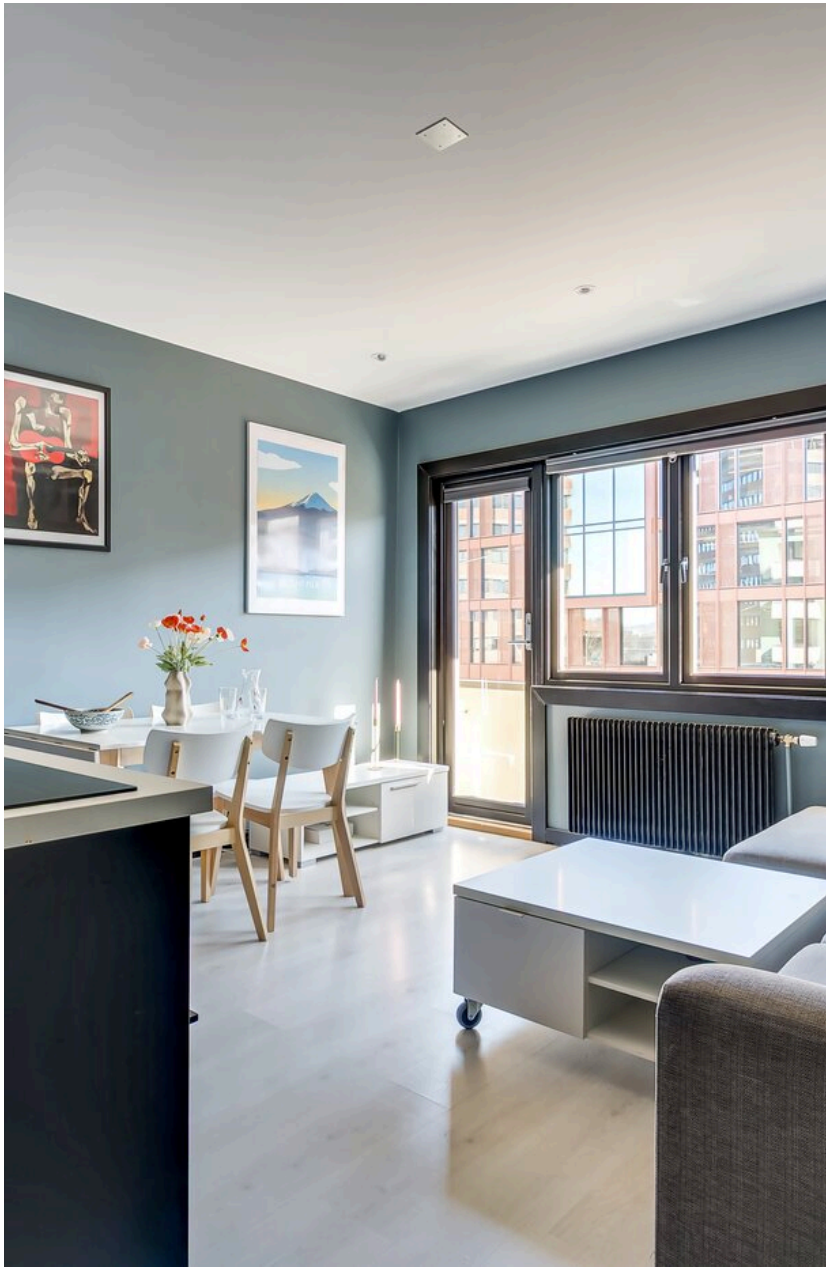
Kjølberggata 28 B
Hovedetasje (gulvareal)



Forklaring av bilde/rommet





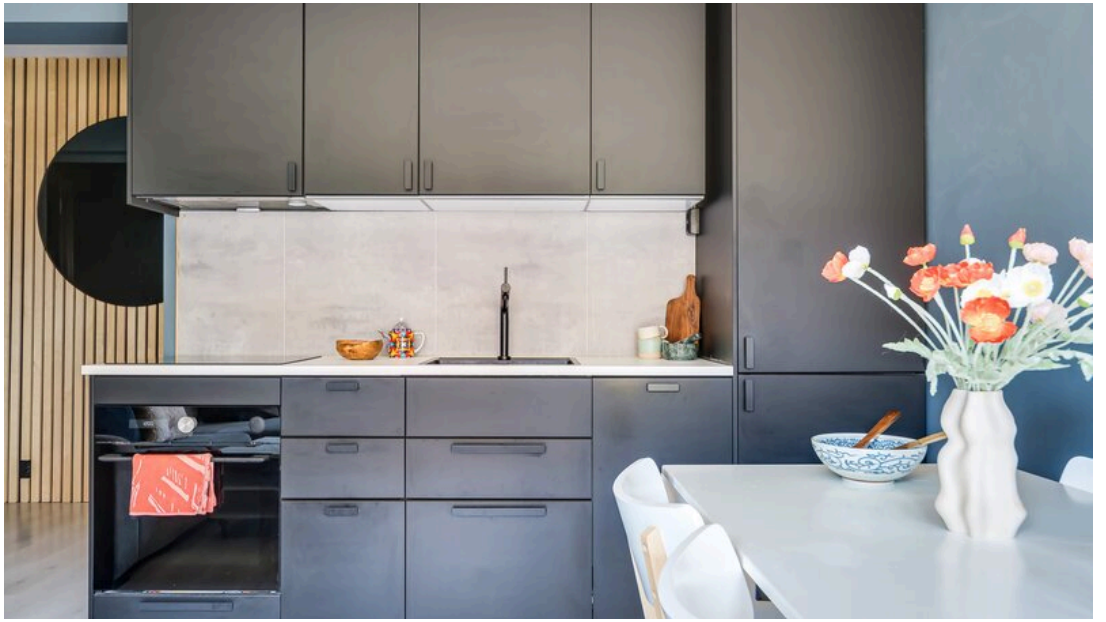






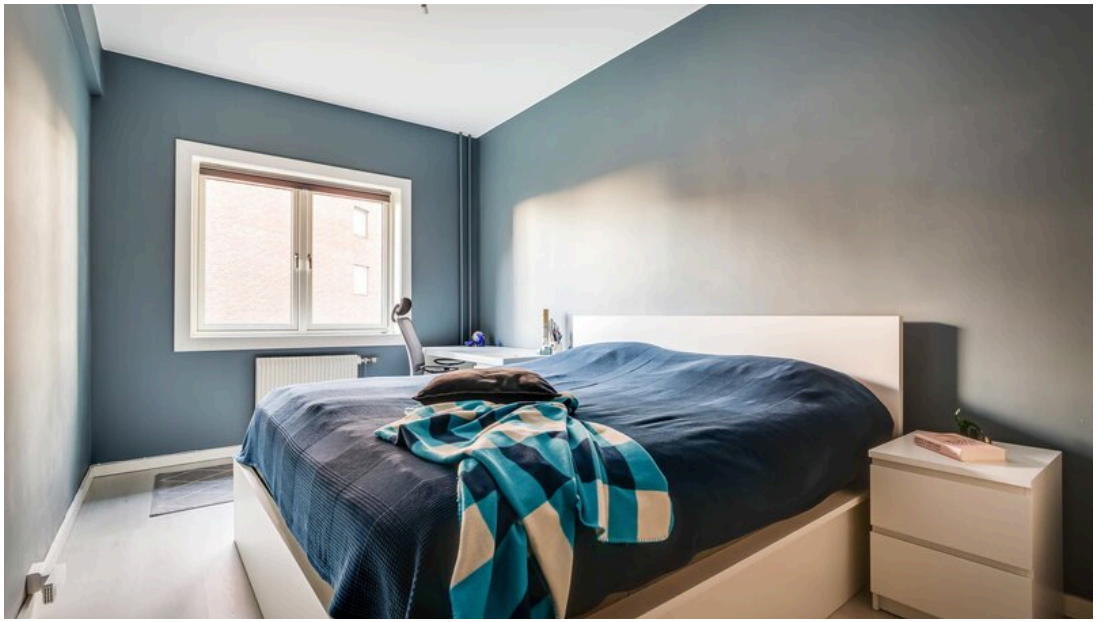




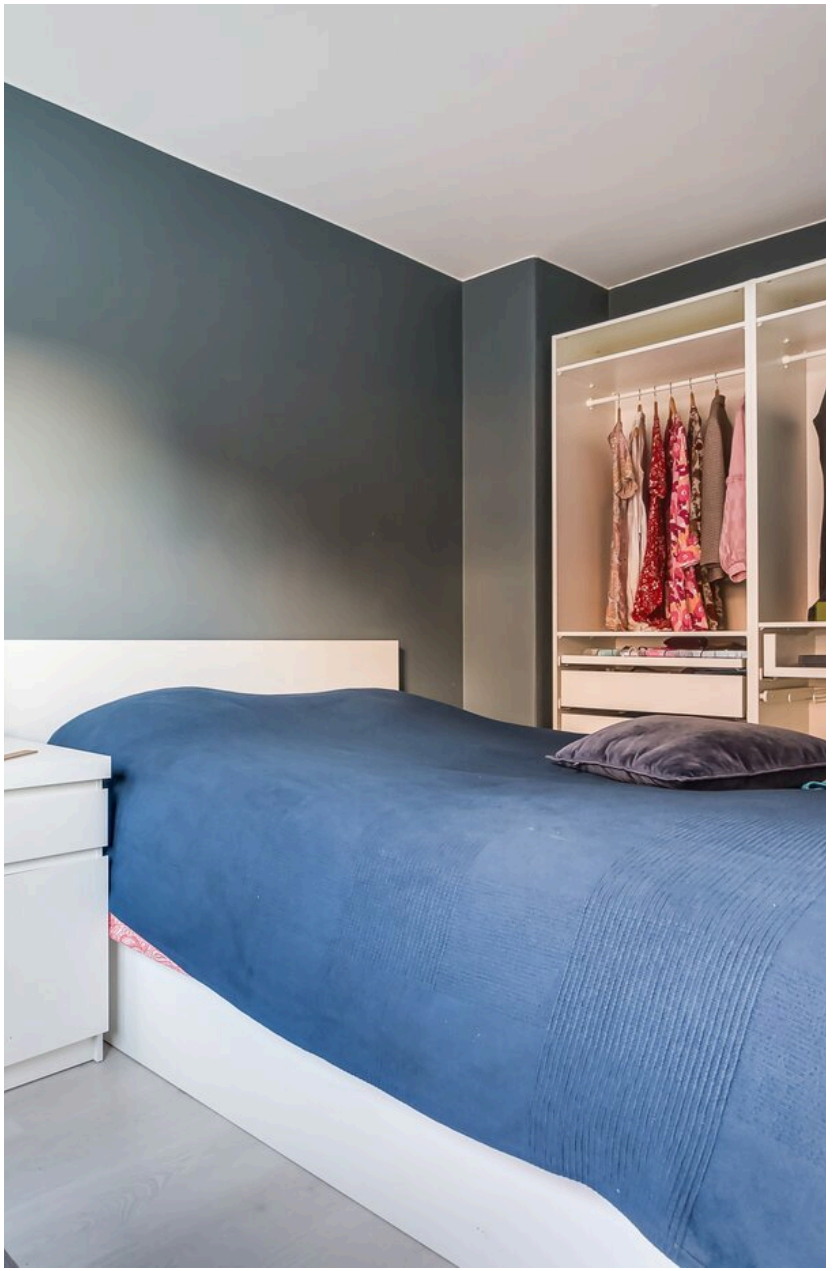


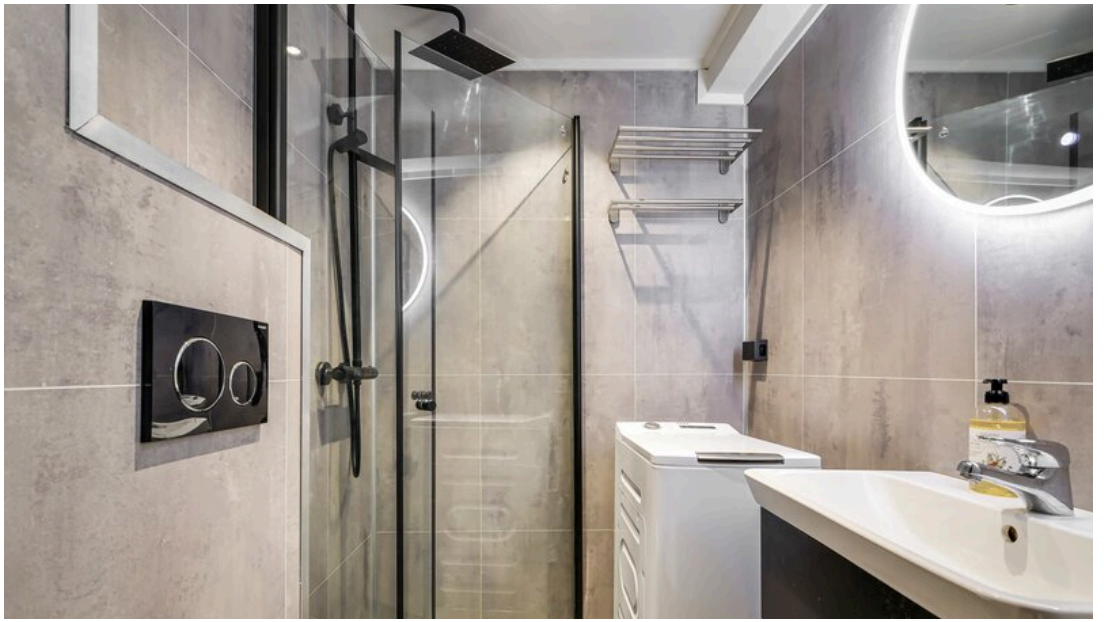



MOUNT



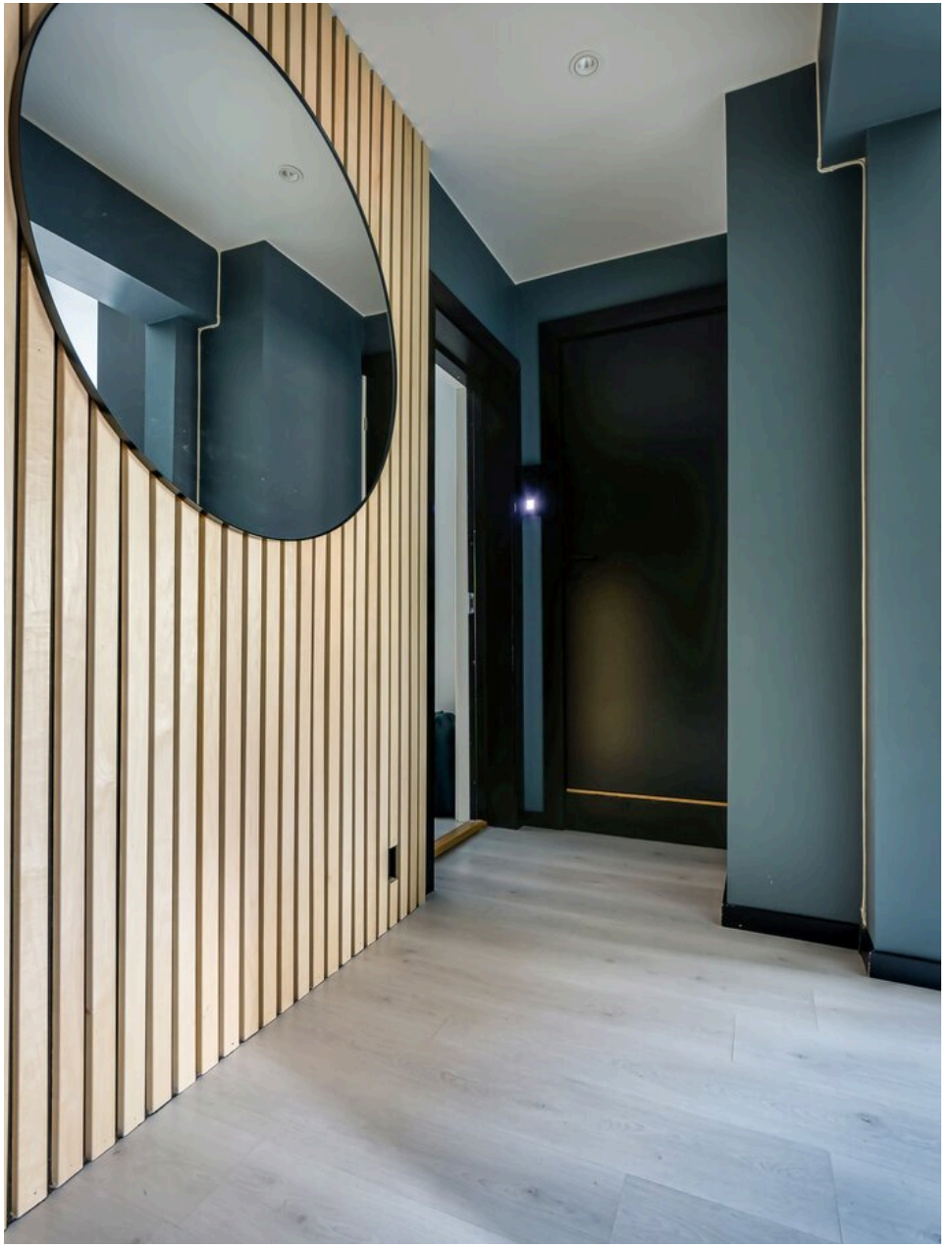


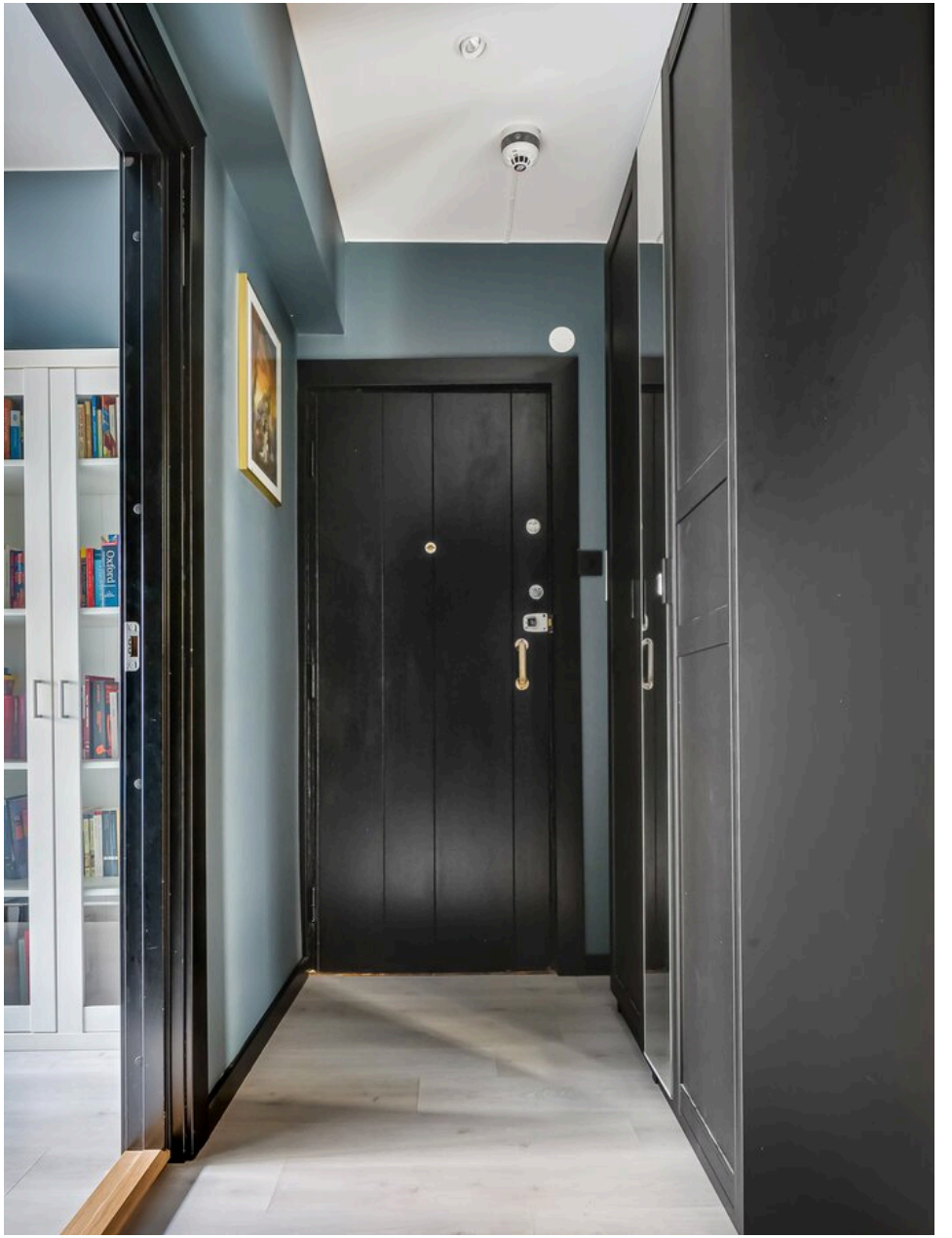
















Informasjon

Kjølberggata 28B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0157/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Kjølberggata 28B, 0653 OSLO
Gnr 231, bnr 262, snr 29 i Oslo kommune

Selgere
Maryam Balazadeh
Wladimir Alfredo Chavez

Kjøpesum og omkostninger
4 400 000,- (Prisantydning)
74 500,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 474 500,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
111 850,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
113 200,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
123 600,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 587 700,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 598 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 49 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen ligger i 3. etasje og inneholder:
Entré, stue/kjøkken, to soverom og et bad.

Det disponeres en bod i kjeller på 2 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn i en innbydende entré med en stilren spilevegg som gir et moderne førsteinntrykk. Her finner du et romslig garderobeskap med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

Stue/kjøkken:
Lys og romslig stue med plass til sofa, spisebord og øvrig møblement. Vinduene fra 2015 slipper inn godt med naturlig sollys. Fra stuen er det tilgang til en koselig balkong på 2 m^2. Stuen og kjøkkenet har en åpen og sosial planløsning.

Kjøkkenet er innredet med svarte, glatte fronter og en benkeplate i laminat, kombinert med en elegant kitchen-board mellom benkeplaten og overskapene. Det er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er installert komfyrvakt og automatisk vannstopper. Kjøkkenventilatoren over stekesonen er tilkoblet kullfilter.

To soverom:
Leiligheten har to romslige soverom. Hovedsoverommet vender mot rolig bakgård og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Ifbm. oppussingsarbeid i etasjen over ble det ved en feil boret hull gjennom taket og branncelle på det minste soverommet. Skaden ble kontrollert av Eagle Bygg AS, og er nå tettet av fagpersonell.

Bad:
Badet er flislagt og innredet med servantskap, speil med belysning, dusjsone, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet ble pusset opp i 2019 av tidligere eier, men har fått tilstandsgrad 3 på grunn av ufagmessig arbeid og manglende dokumentasjon. Det må derfor totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. For ytterligere detaljer, se tilstandsrapporten. Ved fortsatt bruk anbefales det å installere tett dusjkabinett.

Øvrig:
- Laminatgulv
- Vinduer og balkongdør fra 2015
- Takhøyde: 2,56m
- Radiator med vannbåren varme

Parkering

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

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

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

Modernisering og påkostninger

2025 - Byttet ut vifte på badet.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. I følge takstmannen: Veggplatene i dusjsonen sveller noe og det er sprekker i fuger mellom plater, her ble det også målt fukt i veggplatene. Rørgjennomføringer til vask er ikke forsvarlig tettet, dette er i våtsonen under vasken. Bunnlist under platene er ikke fuget forsvarlig, her har listen løsnet enkelte plasser så platene er utsatt for vann i bunn. Det er ikke spalte under toalett for å synliggjøre lekkesjevann, det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er valgt andre løsninger. I nedsenket gulv i dusjnisje er det åpent inn til flislim/ støpemasse så vann kan trenge inn under flis. Fugemasse og silikon er lite pent og ufagmessig utført, dette gjelder både på veggplater og gulvflis. Det mangler tilluft/ luftespalte under dør. Det er sår og skader + manglende biter av sokkelflis enkelte plasser. Det er nå fremlagt noen bilder av arbeid med gulvmembranen, men en samlet dokumentasjon over hele utførelsen mangler.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. I følge salgsoppgaven vi fikk i juni 2019: Bad har baderomsplater på vegger, og fliser på gulv med gulvvarme. Av innredning finnes det servantinnredning med vask og blandebatteri. Speil med lys. Dusj er plassert i hjørne og har innfellbare dører av herdet glass. Garnityr av sort vegghengt dusjhode og blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin med vannkran og avløpstrakt (40 cm). Videre er det vegghengt vannklosett. Tilstandsrapporten oppdaterer infoen. Sjekk de vedlagte dokumentene. Arbeid utført av Malermester Widar Lund AS.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja. Sjekk de vedlagte dokumentene.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja. 11. juni 2024 laget håndverkeren til naboen over et hull i taket vårt på soverommet under renoveringen av hans leilighet. Det ble skrevet en skaderapport av Eagle Bygg AS 20. juni 2024, og etterpå ble hullet reparert og taket ble malt med to strøk.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja. Med bakgrunn i midlertidig etablering av kassakreditt og stram økonomistyring gjennom sommer og høst, valgte styret å utsette den varslede økningen av felleskostnader til ordinært tidspunkt som er ved årsskifte (01.01.2025) Styret avholdt møte 12.11.2024, hvor detaljer i budsjettet for neste år ble gjennomgått i lys av de forventningene og planene som er for 2025. Styret vedtok budsjettet enstemmig. Økningen av felleskostnader er direkte knyttet til styrets ansvar for løpende forsvarlig drift, vedlikeholdstiltak og finansieringen av dette. Fra 01.01.2025 er også den generelle prisstigningen inkludert. Dette i tillegg til særlige varslede økninger innen enkeltposter som bl.a. forsikring og kommunale avgifter. Fra 01.01.2025 vil selskapets lån være samlet i ett lån i OBOSbanken. Fra 01.01.2025 vil summen av alle enkeltpostene på fakturaen (dvs den reelle felleskostnaden som den enkelte seksjonseier betaler per måned) øke med 26 %. Til orientering For sameiet Thulagården har utviklingen av de totale felleskostnadene vært slik: 2020 til 2021 + 2,5 % 2021 til 2022 + 1 % 2022 til 2023 + 7,7 % 2023 til 2024 + 0 % 2024 til 2025 + 26 %. Dvs. en økning på 7,5 % i snitt årlig fra 2020.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja. Det var veggedyr i noen boliger i mars 2023, men aldri i 3. etasje hvor leiligheten vår ligger.

Bygningssakkyndig

Stavern Taksering AS

Byggemåte

Bygning, generelt:
Fin leilighet beliggende i 3 etasje i mindre leilighetsbygg på 4 etasjer. Bygget har utvendig fasader av malt puss og tak trolig belagt med papp eller lignende.

Bygningsdel, TG3:

Våtrom > Bad:
Det er ufagmessig montering av veggplater, det ble målt fukt i veggplater ved overflatesøk. Platene har synlig sprekker og mindre skader i skjøter i våtsonen. Det er rørgjennomføringer i veggplater uten synlig membran. I nedsenket i dusjnisjen er det ikke synlig membran. Det er hakk og skader i enkelte flis. Bad får tilstandsgrad 3 grunnet nevnte feil og mangler.
Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadssetimat: 100.000 - 300.000

Bygningsdel, TG2:
Utvendig > Dører:
Eldre dør med slitasje.
Tiltak: Døren har behov for vedlikehold.

Innvendig > Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Ved etablering må en høre med styret.

Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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.

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator med vannbåren varme
- Elektriske varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 552,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Felleskostnader: 4.703,-
Vedlikehold: 237,-
Lån 8397.71.40415: 224,-
Lån 8397.71.64217: 202,-
Lån 8397.71.75731: 423,-
Vedlikeholdsdepositum: 100,-

Felleskostnadene inkluderer varmtvann, fyring, internett, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, styrehonorar, vaktmestertjeneste mm.

Endring:
Felleskostnadene økte med 26% 01.01.2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 122 769,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 491 075,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

GlobalConnect

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Thulagården, orgnr. 980453731

Om sameiet

Sameiet består av 56 seksjoner.
Sameiet Thulagården er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980453731, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er SLM REVISJON AS.
https://vibbo.no/thulagarden/om

www.thulagarden.no - er Thulagårdens primære informasjonskanal, som gir både beboere og eiere/utleiere grunnleggende informasjon om regler, rutiner, innkallinger til beboermøter, dugnader, årsmøter mv.

Under årsmøte 2024 ble det vedtatt at,
Økning av dugnadsgebyr: Styret foreslår å doble dugnadsgebyret fra 50 kroner til 100 kroner i måneden, og belønningen for oppmøte fra 300 kroner til 600 kroner.
Begrunnelse: Vi har opplevd dårlig oppmøte ved dugnader og ønsker å øke incentivet til å møtet opp på dugnaden. Det minst 10-15 år siden dette beløpet ble endret forrige gang.

Styrets arbeider i 2023:
- Det har vært en del forsikringssaker som styret har prøvd å avslutte, herunder veggdyr i oppgang 28B (sak avsluttet), skadesak i boden under trappen til oppgang 28A (sak avsluttet, men ikke reparert),og innbrudd i 28A (sak nesten avsluttet).
- Byttet nøkler til ytterdørene pga. innbrudd.
- Byttet døren i 28A og Økernveien 5A.
- Kontroll av brannslukningsapparater gjennom Bygårdsservice AS.
- Kontroll på el-anlegg hvor det ble avdekket flere brudd, disse må kontrolleres og repareres. Når årsrapporten ble skrevet har styret vedtatt at dette skal ordnes, men styret har ikke bestilt utbedringen enda.

Hva som bør gjøres etter årsmøtet
1. Reparere skaden under trappen i 28A, samt spyle kummen bakgården.
2. Bytte stoppkraner i fellesområdene.
3. Komme med forslag/tilbud til neste årsmøte om hva som skal gjøres med taket.
4. Søke om å få satt opp et gjerde i bakgården.
5. Vurdere installasjon av varmepumpe.
6. Begynne/ferdigstille oppgradering av elektrisk anlegg i samsvar med rapport fra 2023.

Styret informerer per 26.11.2024 om følgende:

Budsjettet for 2025 er vedtatt med en økning av de totale felleskostnadene med 26 % fra 01.01.2025. Dette med bakgrunn i bla den generelle lønn- og prisstigning, særlige kostnadsøkninger innen forsikring og kommunale avgifter samt planlagte vedlikeholdstiltak. Til orientering ble felleskostnadene ikke økt fra 2023-2024. (Snitt siste 5 år er 7,5 %).

Det er utført en rekke vedlikeholdstiltak i gården de siste 5-10 år.
Styret anser felleskostnadene som er vedtatt for 2025 er rettvisende for den aktiviteten som er planlagt i sameiet.

Forretningsfører
OBOS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 74 500,- pr. 10.04.2025

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sameiet har totalt fire lån:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208316095
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,35%
Restsaldo 372 624,00
Innfrielsesdato: 30.03.2029
Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208316109
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,35%
Restsaldo 166 573,00
Innfrielsesdato: 30.07.2026
Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208316117
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,35%
Restsaldo 1 277 076,00
Innfrielsesdato: 30.06.2038
Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208316125
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,35%
Restsaldo 1 939 767,00
Innfrielsesdato: 30.11.2034
Type rente: Flytende rente

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2023 viser et underskudd på kr. 1.724,-.
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 471 000 til større vedlikehold som omfatter vanlig drift og oppgradering av elektrisk anlegg.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres normalt sett 2 dugnader årlig; en på våren og en på høsten. Dugnaden bli informert om ved oppslag i oppgangene 1-2 uker før dugnadsdatoen.

I månedlige husleia er det beregnet 50 kr per leilighet i som dugnadsgebyr hver måned. Ved deltagelse blir dette tilbakebetalt, 300 kr pr dugnad.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt, men begrenset til et – 1 – dyr (katt, hund el.l). Slanger og krypdyr er ikke tillatt. Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for naboene.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 73191459

Tomt

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kjølberggata 28B har en attraktiv og sentral beliggenhet ved Tøyen Torg. Området byr på et rikt utvalg av servicetilbud, som dagligvarebutikker, kaféer, restauranter, bakeri, apotek og grønnsakshandlere. Deichmanske bibliotek ligger også på Tøyen Torg. Restauranter som Chowk, Skatten og Postkontoret med sin populære pizza er bare noen av stedene du kan nyte gode måltider i nærheten.

Tøyenparken ligger få minutter unna og er perfekt for grilling og avslapning på solrike dager, samt vertskap for Øyafestivalen hvert år. På toppen av parken ligger Tøyenbadet, og Botanisk Hage i nærheten er en frodig oase, spesielt vakkert i vår- og sommermånedene.

Grünerløkka, kjent for sitt livlige miljø, ligger også innen rekkevidde. Her finner du blant annet markeder, sjarmerende butikker, kaféer og restauranter.

For de treningsglade finnes Tøyen Fitness og Kaffe, SATS på Kampen og Bjørvika og nye Tøyenbadet. Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi, REMA 1000, Coop Prix og Joker, som også har søndagsåpent. Vinmonopolet på Grønland og det internasjonale utvalget av frukt og grønt på Tøyen Torg gir ekstra bekvemmelighet.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Tøyen T-banestasjon ligger kun to minutters gange fra leiligheten og gir tilgang til alle linjene i Oslo. I tillegg går buss nummer 20 og 60 i nærheten, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser fra Tøyen:
- Linje 20
- Linje 60

T-baneforbindelse fra Tøyen:
- Linje 1
- Linje 2
- Linje 3
- Linje 4
- Linje 5

Rutetider finnes hos ruter.no

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1938. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for

bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for fasadekledning, datert 28.04.1976.
Det foreligger ferdigattest for fasadeforandring, datert 10.10.1984.

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

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. Stue og kjøkken er slått sammen (tidligere to separate rom), og tidligere kjøkken er gjort om til soverom. Se vedlagte byggetegninger. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:

Økernveien - Opparbeidelse av sykkelvei langs Finnmarkgata, Kjølberggata og Økernveien
Saksnummer: 202316500
Status: Igangsettingstillatelse gitt. Arbeidet pågår.

Hagegata 30 - Ombygging av boligblokk - Saksnummer: 202304061
Mottatt sak: 15.03.2023
Status: Endret tillatelse gitt
Søknaden omfatter reparasjon og vesentlig endring av boligdel, utvidelse av eksisterende påbygg, fasadeendring, og bruksendring av bolig til fellesareal for boligformål, for eksisterende boligblokk. Tiltaket består av 48 leiligheter, inkludert én sammenslåing, og én boenhet som søkes bruksendret til fellesareal.

Hagegata 22 - Fasadeendring - Saksnummer: 202210545
Mottatt sak: 13.07.2022
Status: Endret tillatelse gitt
Søknaden omfatter å erstatte eksisterende kjøleaggregater på taket.

Kolstadgata 20 - Oppføring av leilighetsbygg - Tidligere Hagegata 27 - Saksnummer: 202011293

Mottatt sak: 03.07.2020
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Tiltaket omhandler oppføring av leilighetsbygg i 7 etasjer, med næringslokaler på gateplan, lokk med utearealer over eksisterende serviceareal (varelevering og parkering) og ny gågate mellom Tøyen torg og Kolstadgata,

Kjølberggata 29 C - Bruksendring fra leilighetshotell til hotell - Fasadeendringer og innvendig ombygging - Saksnummer: 201106333
Mottatt sak: 24.05.2011
Status: Mottatt søknad om ferdigattest

Pågående plansaker:
Kolstadgata m.fl. - Detaljregulering - Møteplass ved Tøyen skole - S-5223 - Saksnummer: 201809736
Formålet med reguleringsplanen er å stenge Kolstadgata forbi Tøyen skole permanent for biltrafikk, for å utvide utearealene til Tøyen skole. Samlet skal eksisterende og ny skolegård oppgraderes, gjerder skal fjernes og mange nye trær skal plantes, slik at det blir et attraktivt grønt byrom med et variert aktivitets- og oppholdstilbud for elevene og lokalmiljøet. Området i tilknytning til skolegården skal også oppgraderes med tryggere kjøremønster, arealer for mange aldersgrupper og aktiviteter og et tydeligere byromsnettverk som kobler Sørli lekeplass, Sørligata og Tøyen torg sammen. Resterende del av Kolstadgata skal også oppgraderes. Økernveien/Hagegata endres for å sikre bedre forhold for syklende og kollektivtransport.

Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK - Saksnummer: 202202903

Avsluttede saker:
Kjølberggata 28 B - Endring av brannskille - Våtrom - H0403
Saksnummer: 202458190

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/262/29:
16.10.1948 - Dokumentnr: 411710 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. oljetank mv
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:262
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1984 - Dokumentnr: 505021 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 520/25848
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 56 SEKSJONER

Legalpant

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

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

kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre

boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) - estimert til kr. 36 800,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 18 917,-

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. 3 900,-.

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 18. april 2025

Ansvarlig megler

Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Megler

Oda Sagstuen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93220294

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Vedlegg

Kjølberggata 28B

Kjølberggata 28B

Nabolaget Tøyen - vurdert av 225 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.)	**4 min**
342 elever, 16 klasser	0.3 km
Kampen skole (1-7 kl.)	**9 min**
483 elever, 24 klasser	0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.)	**9 min**
203 elever, 13 klasser	0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**14 min**
597 elever, 44 klasser	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**15 min**
417 elever, 28 klasser	1.1 km
Hersleb videregående skole	**13 min**
Etterstad videregående skole	**20 min**
588 elever, 41 klasser	1.5 km

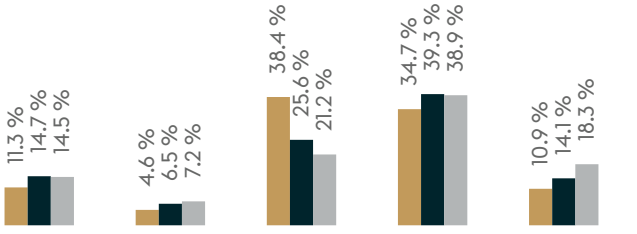
Offentlig transport

Tøyen i Kjølberggata	**0 min**
Linje 20, 60	0 km
Tøyen	**3 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.2 km
Tøyen stasjon	**11 min**
Linje RE30, R31	0.9 km
Lakkegata skole	**15 min**
Linje 17	1.1 km
Oslo S	**25 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.8 km

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år)	**2 min**
83 barn	0.2 km
Heibergløkka barnehage (1-5 år...	**2 min**
27 barn	0.2 km
Min Árbi	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen	2 952	1 983
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 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Gående

Sport

Sverresgate park balløkke	4 min
Tøyen skole	5 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	7 min
Fresh Fitness Grønland	10 min

«Alle slags muligheter :D»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kjølberggata 28 B, 0653 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 262, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 22.11.2024 **Rapportdato:** 22.11.2024 **Oppdragsnr.:** 20084-2874 **Referansenummer:** WA6643

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** Oppdragsnummer: 34-0157/24

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

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

BoligDesign AS

Rapportansvarlig

Rune Larsen
Uavhengig Takstingeniør
rune@staverntaksering.no
994 09 100

Medansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kjølberggata 28 B, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 262
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fin leilighet beliggende i 3 etasje i mindre leilighetsbygg på 4 etasjer. Bygget har utvendig fasader av malt puss og tak trolig belagt med papp eller lignende. Leiligheten består av entre, stue/kjøkken, bad og 2 soverom. Det er også en kjellerbod på 2 m2. Leiligheten har balkong på 2 m2 med himmelretning øst. Takhøyden i leiligheten er 256 cm. Det er kjøkken med integrerte hvitevarer. Utvendig beslåtte vinduer og balkongdør fra 2015. Leiligheten har varmtvann til oppvarming og forbruk inkludert i fellesutgifter. Vedlikehold av utvendig bygningsdeler og innvendig fellesarealer er i regi av sameie. Leiligheten er oppvarmet med radiatorvarme og elektriske varmekabler på badet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer fra 2015 med 3-lags glass, vinduene er beslått utvendig. Vinduene er i god stand med lite slitasje.
Leiligheten har en malt hovedytterdør i tre. Det er en eldre dør med slitasje.
Det er en utvendig beslått balkongdør i tre med 3-lags glass. Balkongdør fra 2015 med lite slitasje.
Leiligheten har balkong med utsikt mot øst. Balkong på 2 m2. Balkongen har tett rekkverk av pusset mur, høyden på rekkverket er 88 cm. Det er normal brukslitasje på balkongens overflater.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har laminat på gulv og slette malte tak/vegger. Det er også en spile-vegg i gangen. Overflatene i leiligheten har noe brukslitasje men er i generelt bra stand.
Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal som er isolert, brannsikret og dimensjonert etter byggeårets normer om gulvet ikke er oppgradert i nyere tid. Det påpekes at byggeskikk i byggeår var annerledes enn dagens krav med tanke på lyd, brann og statikk. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Det ble målt høydeforskjell i etasjeskiller på 30 mm, dette ble målt fra entre mot baderom.
Innvendig har boligen malte glatte dører med lite slitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flislagt gulv, baderomsplater på veggene og slett hvitmalt tak. Badet har varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet har ventilasjon til felles avtrekk med elektrisk baderomsvifte. Det er forskriftsmessig fall på gulv mot sluk. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje, vask og opplegg til vaskemaskin. Det er ufagmessig montering av veggplater, det ble målt fukt i veggplater ved overflatesøk. Platene har synlig sprekker og mindre skader i skjøter i våtsonen. Det er rørgjennomføringer i veggplater uten synlig membran. I nedsenket i dusjnisjen er det ikke synlig membran. Det er hakk og skader i enkelte flis. Bad får tilstandsgrad 3 grunnet nevnte feil og mangler.
Ved fortsatt bruk anbefales det å installere tett dusjkabinett. Det ikke fremlagt noen dokumentasjon over utførelsen.
Tilliggende veggkonstruksjon av mur. Hulltaking ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er montert kitchen-board over benkeplaten. Kjøkkenet har en underlimt kompositt-vask med ettgreps-blandebatteri. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt og automatisk-vannstoppesystem. Kjøkkenet har lite slitasje, men er ett lite hakk i benkeplaten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber.
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene er besiktiget under kjøkken og baderomsinnredningen.
Leiligheten har ventiler til ventilasjon i vinduer. Kullfilterventilator på kjøkkenet. Og Elektrisk avtrekksvifte på badet.
Radiatorer i leiligheten med vannbåren varme.
Varmekilde er plassert utenfor enheten og er ikke vurdert.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det er utført el-tilsyn 17.01.2022 og samsvarserklæring fra 2023

Leiligheten er tilkoplet sentralt varslings system for brann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

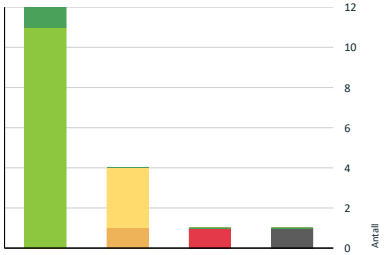
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.
Bruken av rommene er derfor ikke vurdert.

Kjølberggata 28 B, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 262
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

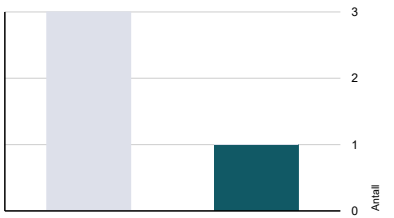
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side
Det er avvik:

Eldre dør med slitasje.

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjølberggata 28 B, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 262
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1940

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer fra 2015 med 3-lags glass, vinduene er beslått utvendig. Vinduene er i god stand med lite slitasje.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Leiligheten har en malt hovedytterdør i tre. Det er en eldre dør med slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dør med slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren har behov for vedlikehold.



TG 1 Dører - 2

Det er en utvendig beslått balkongdør i tre med 3-lags glass. Balkongdør fra 2015 med lite slitasje.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har balkong med utsikt mot øst. Balkong på 2 m2. Balkongen har tett rekkverk av pusset mur, høyden på rekkverket er 88 cm. Det er normal

Tilstandsrapport

bruksslitasje på balkongens overflater.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har laminat på gulv og slette malte tak/vegger. Det er også en spile-vegg i gangen. Overflatene i leiligheten har noe bruksslitasje men er i generelt bra stand.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal som er isolert, brannsikret og dimensjonert etter byggeårets normer om gulvet ikke er oppgradert i nyere tid. Det påpekes at byggeskikk i byggeår var annerledes enn dagens krav med tanke på lyd, brann og statikk. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Det ble målt høydeforskjell i etasjeskiller på 30 mm, dette ble målt fra entre mot baderom.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører med lite slitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med flislagt gulv, baderomsplater på veggene og slett hvitmalt tak. Badet har varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet har ventilasjon til felles avtrekk med elektrisk baderomsvifte. Det er forskriftsmessig fall på gulv mot sluk. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje, vask og opplegg til vaskemaskin. Det er ufagmessig montering av veggplater, det ble målt fukt i veggplater ved overflatesøk. Platene har synlig sprekker og mindre skader i skjøter i våtsonen. Det er rørgjennomføringer i veggplater uten synlig membran. I nedsenket i dusjnisjen er det ikke synlig membran. Det er hakk og skader i enkelte flis. Bad får tilstandsgrad 3 grunnet nevnte feil og mangler.
Ved fortsatt bruk anbefales det å installere tett dusjkabinett. Det ikke fremlagt noen dokumentasjon over utførelsen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Kjølberggata 28 B, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 262
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilliggende veggkonstruksjon av mur. Hulltaking ikke foretatt.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er montert kitchen-board over benkeplaten. Kjøkkenet har en underlimt kompositt-vask med ettgreps-blandebatteri. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt og automatisk-vannstoppesystem. Kjøkkenet har lite slitasje, men er ett lite hakk i benkeplaten.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av kobber.

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

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene er besiktiget under kjøkken og baderomsinnredningen.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har ventiler til ventilasjon i vinduer. Kullfilterventilator på kjøkkenet. Og Elektrisk avtrekksvifte på badet.

TG 1 Varmesentral

Radiatorer i leiligheten med vannbåren varme.
Varmekilde er plassert utenfor enheten og er ikke vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det er utført el-tilsyn 17.01.2022 og samsvarserklæring fra 2023

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Kjølberggata 28 B, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 262
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



TG 0 Brannteknikske forhold

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

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

Leiligheten er tilkoplet sentralt varslings system for brann.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

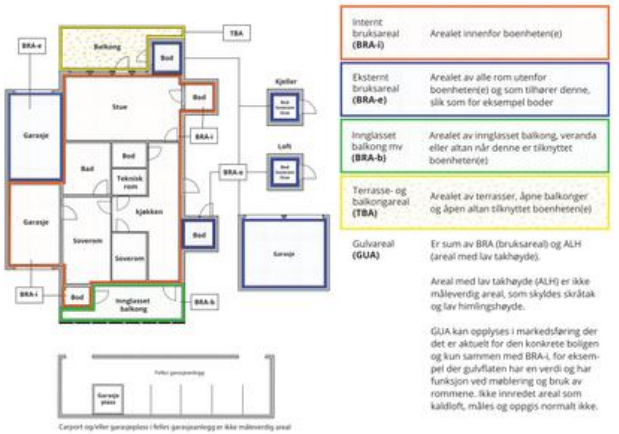
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kjølberggata 28 B, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 262
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	47	2		49	2
SUM	**47**	**2**			**2**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2	Bod	

Kommentar

Kjellerbod er medtatt som BRA-E. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bod arealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Bruken av rommene er derfor ikke vurdert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

Kjølberggata 28 B, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 262
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.11.2024	Magne Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	262		29	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Kjølberggata 28 B

Hjemmelshaver
Balazadeh Maryam, Chavez Wladimir Alfredo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området byr på den rette blandingen av nærheten til storbyens kulturelle og merkantile mangfold, stille og rolige umiddelbare omgivelser med nærhet til parker, og muligheten til å komme deg hvor som helst, når som helst. Når du har funnet deg vel til rette i denne moderne og delikate leiligheten skal det mye til for å ta deg bort fra dette idylliske området.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. Ta Fv4 til Jens Bjelkes gate i Gamle Oslo. Fortsett på Jens Bjelkes gate til Kjølberggata/Fv161. Sving til høyre og inn på Kjølberggata/Fv161

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til næring og bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	29.11.2024	
2	29.11.2024	
3	22.11.2024	
4	22.11.2024	

Kjølberggata 28 B, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 262
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Kjølberggata 28 B, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 262
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WA6643

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Bjørvika
Oppdragsnr.	34-0157/24
Selger 1 navn	Wladimir Alfredo Chavez
Selger 2 navn	Maryam Balazadeh
Gateadresse	Kjølberggata 28B
Poststed	OSLO
Postnr	0653

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 9

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 73191459

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 34-0157/24

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

Beskrivelse: I følge takstmannen: Veggplatene i dusjsonen sveiler noe og det er sprekker i fuger mellom plater, her ble det også målt fukt i veggplatene. Rørgjennomføringer til vask er ikke forsvarlig tettet, dette er i våtsonen under vasken. Bunnlist under platene er ikke fuget forsvarlig, her har listen løsnet enkelte plasser så platene er utsatt for vann i bunn. Det er ikke spalte under toalett for å synliggjøre lekkasjevann, det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er valgt andre løsninger. I nedsenket gulv i dusjnisje er det åpent inn til flislim/ støpemasse så vann kan trenge inn under flis. Fugemasse og silikon er lite pent og utagmessig utført, dette gjelder både på veggplater og gulvflis. Det mangler tilluft/ luftespalte under dør. Det er sår og skader + manglende biter av sokkelflis enkelte plasser. Det er nå fremlagt noen bilder av arbeid med gulvmembranen, men en samlet dokumentasjon over hele utførelsen mangler.

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

Beskrivelse: I følget salgsoppgaven vi fikk I juni 2019: Bad har baderomsplater på vegger, og fliser på gulv med gulvvarme. Av innredning finnes det servantinnredning med vask og blandebatteri. Speil med lys. Dusj er plassert I hjørne og har innfellbare dører av herdet glass. Garnityr av sort vegghengt dusjhode og blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin med vannkran og avløpstrakt (40 cm). Videre er det vegghengt vannklosett. Tilstandsrapporten oppdaterer innfoen. Sjekk de vedlagte dokumentene.

Arbeid utført av: Malermester Widar Lund AS

Filer: Rapport - badet (2025).pdf, digital salgsoppgave-pdf v1.pdf

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

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

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

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

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

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

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

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

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sjekk de vedlagte dokumentene.

Filer

Document reference: 34-0157/24

1Samsvarserklæring.pdf | 2Risikovurdering.pdf | 1Sluttkontroll.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: 11. juni 2024 laget håndverkeren til naboen over et hull i taket vårt på soverommet under renoveringen av hans leilighet. Det ble skrevet en skaderapport av Eagle Bygg AS 20. juni 2024, og etterpå ble hullet reparert og taket ble malt med to strøk.

Filer

Skaderapport Kjølberggata 28B, Oslo.pdf | Faktura til skaderapport.pdf | Faktura.pdf | RAPPORT.pdf | Arbeidsavtale - taket.pdf

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 34-0157/24

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Med bakgrunn i midlertidig etablering av kassakreditt og stram økonomistyring gjennom sommer og høst, valgte styre å utsette den varslede økningen av felleskostnader til ordinært tidspunkt som er ved årsskifte (01.01.2025) Styret avholdt møte 12.11.2024, hvor detaljer i budsjettet for neste år ble gjennomgått i lys av de forventningene og planene som er for 2025. Styret vedtok budsjettet enstemmig. Økningen av felleskostnader er direkte knyttet til styrets ansvar for løpende forsvarlig drift, vedlikeholdstiltak og finansieringen av dette. Fra 01.01.2025 er også den generelle prisstigningen inkludert. Dette i tillegg til særlige varslede økninger innen enkeltposter som bl.a. forsikring og kommunale avgifter. Fra 01.01.2025 vil selskapets lån være samlet i ett lån i OBOSbanken. Fra 01.01.2025 vil summen av alle enkeltpostene på fakturaen (dvs den reelle felleskostnaden som den enkelte seksjonseier betaler per måned) øke med 26 %. Til orientering For sameiet Thulagården har utviklingen av de totale felleskostnadene vært slik: 2020 til 2021 + 2,5 % 2021 til 2022 + 1 % 2022 til 2023 + 7,7 % 2023 til 2024 + 0 % 2024 til 2025 + 26 % Dvs en økning på 7,5 % i snitt årlig fra 2020.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var veggedyr i noen boliger i mars 2023, men aldri i 3. etasje hvor leiligheten vår ligger.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 34-0157/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 34-0157/24

Document reference: 34-0157/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wladimir Chavez	18b8cb241a1a7ab2c8e3744 02f4d8908f8ab7469	03.04.2025 20:47:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maryam Balazadeh	02d0b1b1ca0b0afc4c793d8 0b64154a59228665f	27.03.2025 16:10:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

nets

BOVG
TAKST OG SKADE

BEFARINGSRAPPORT

Vårt saksnummer: **23522**

Skadenummer: **2021A 410800 AA B**

En del av Bygg og Våtromsgruppen



BEFARINGSRAPPORT

Oppdragsgiver: **Help Forsikring AS**
Essendrops gate 3
0124 Oslo

Vårt saksnummer:	**23522**	Antall sider:	**22**
Skadenummer:	**2021A 410800 AA B**	Overtagelsesdato:	**2021**
Oppdrag mottatt dato:	**18.12.2024**	Skadedato:	-
Besiktiget dato:	**06.01.2025**	Tilstede ved befaring:	**Maryam Balazadeh, og undertegnede**
Gnr / bnr / kommune:	**231/262 Snr. 29 i Oslo kommune**	Bygningstype:	**Leilighet i blokk**
Kjøper:	**Maryam Balazadeh Chavez Wladimir Alfredo**	Byggeår:	**Bygget oppført 1940 Bad bygget 2019**
Selger:	**Fredrik Oppegaard Skøyum Stian Oppegaard Skøyum**	Skadetype:	**Feil på bad**
Megler:	**Privatmegleren**	Besiktiget av:	**Olav Andreas Veierland**

Bakgrunn:

Kjøper av Kjølberggata 28B, 0653 Oslo har etter overtakelse bedt om assistanse fra forsikringsselskapet Help Forsikring AS i forbindelse med feil / skader som er avdekket i / ved boligen.

Dette dreier seg om følgende forhold:

- Feil på bad

Undertegnede har gjort følgende vurderinger ut fra overnevnte punkter.

- Vurdering av skadeomfanget og årsak
- Utbedringsmetode
- Kalkulasjon og kostnadsberegning

Mandat:

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å besiktige de påpekte forhold, beskrive og kalkulere disse.

Reklamasjonspunkter	Beskrivelse/ Mandat	Byggeår/ referansenivå
Arealavvik	Undersøkelse av våtrom som er opplyst å være totalrenovert i 2019. I forbindelse med utarbeidelse av ny tilstandsrapport, har takstmann beskrevet ufagmessig montering av veggplater, rørgjennomføringer i veggplater uten synlig membran, ikke synlig membran i dusjnisje. Takstmann har videre beskrevet at bunnlisten under platene ikke er forsvarlig festet, manglende spalte for å synliggjøre lekkasjevann, ufagmessig fuge- og silikon. Se i den forbindelse vedlagt tilstandsrapport og uttalelse. Takstmann har gitt badet TG 3. Det bes om en vurdering av rimeligste fagmessige utbedring, samt beskrivelse av skadeårsak. Se i den forbindelse liste på side 2.	2019

Mottatt dokumentasjon:

- Salgsoppgave 2021
- E-post korrespondanse
- Tilstandsrapport 21.04.2021
- Tilstandsrapport 29.11.2024
- Bilder tatt av utførende håndverker

Konklusjon:

Leiligheten har et bad som er opplyst bygget av fagfolk i 2019. I forbindelse med forberedelser til salg avdekket takstmann som skrev tilstandsrapport en rekke feil ved badet. Takstmann har gitt badet TG3, noe som avviker fra da kjøper kjøpte leiligheten i 2019. Ved kjøp var badet gitt TG3 i tilstandsrapporten.

Undertegnede har besiktiget badet, og gjennomgått en del fremlagte bilder tatt av utførende håndverker i 2019.

Det er en rekke feil på badet, og badet fremstår med svært slurvete og lite håndverksmessig utførelse. Slurvete, og slett utførelse er synlig, men ikke beskrevet i tilstandsrapport ved salg i 2021 bortsett fra kommentar om noe skjevhet på veggplater.

Membrantettesjiktet på gulvet mangler oppkant på membran ved dørterskel. Ved døren er membran avsluttet i nivå med betonggulvet under fliser. Utførelsen er i strid med Tek 17. Membrantettesjiktet på gulvet er utført med sammenblanding av flere ulike membransystemer uten samhørighet. Dette er i strid med god håndverksmessig utførelse, og leverandørenes monteringsveiledninger. Bruk av produkter i strid med monteringsveiledningene gir økt risiko for lekkasjer.

Baderomsplatene på vegg er svært ufagmessig montert, med store ujevnheter og høydeforskjeller mellom bunnlist, plate, og flis. Inne i dusjsonen er det påvist hakk nederst på veggpanel, sprekker mellom platene, og begynnende svelling.

I våtsone ved servant er det hull i veggen både bak servant og rundt veggbokser. Utførelsen er i strid med monteringsveiledningen, teknisk forskrift, og god håndverksmessig utførelse.

Takstmann som skrev tilstandsrapport i 2024 påviste fukt i vegg ved fuktsøk i dusjsonen. Undertegnede kunne ikke påvise dette ved befaring. Sprekker i plateskjøter tilsier at det tidvis kan være slike skader.

Badet har rørinstallasjoner uten lekkasjesikring skjult i vegg. Det er ikke etablert fordelerskap for vann.

Toalettsisternen har ingen lekkasjesikring, eller synliggjøring av lekkasjevann.

Slik undertegnede vurderer er det ikke mulig å reparere skadene på badet. Veggplater må rives, gulvfliser fjernes. Det må etableres et nytt membransjikt på gulvet, og på veggene må det monteres nye baderomspaneler.

Røranlegget er ikke etablert i tråd med god håndverksmessig utførelse, og må bygges om. Toalettsisterne skiftes ut til lekkasjesikkertype.

Gjeldende byggeforskrifter:

Bygget er oppført i 1940 etter datidens regelverk. Badet er opplyst bygget i 2019. Gjeldende regelverk ved ombygging av badet er Tek 17.

§ 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Veiledning til bestemmelsen

(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Veiledning til første ledd

(2) I våtrom skal følgende minst være oppfylt:

a) Rommet skal ha sluk.

b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.

Veiledning til annet ledd bokstav b

c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.

Veiledning til annet ledd bokstav c

d) Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Intervaller for vedlikehold og utskiftninger av bygningsdeler:

SINTEF Byggforsk har utarbeidet levetidstabeller for bygningsdeler, blad 700.320, hvor forventet levetid defineres. Faktorer som påvirker levetiden er teknisk kvalitet, alder og belastning. Kravet til pålitelighet vil også påvirke valg av intervall Der hvor konsekvensen av en svikt er stor vil det være naturlig med en hyppigere utskifting. Levetidene som SINTEF Byggforsk benevner er ikke absolutte, men de gir en god indikasjon på når det vil være naturlig å påregne vedlikehold, eller skifte ut en bygningsdel.

Tabell 4
Forslag til intervaller for vedlikehold og utskifting, med kort beskrivelse av tiltak. Intervaller for utskifting er i hovedsak basert på teknisk levetid. Kort intervall kan være basert på forventet utskifting på grunn av ny teknologi eller forbedrede løsninger. Henvisninger gjelder anvisninger i Byggforskserien (sekssifret nummer) og Byggebransjens våtromsnorm (BVN og femsifret nummer). Tabellen er kodet etter NS 3451.
NB. Begrensninger i bruk av tabellverdiene er gitt i pkt. 02

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)			Hen-visning
			Korte	Middels	Lange	
	Våtrom, baderomspanel	Utskifting av plater	10	15	20	543.505
	Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran	Utskifting. Gammelt flisbelegg og underliggende deler av gulvkonstruksjonen som er skadd, fjernes. Underlaget suppleres/byttes, og det påføres/legges ny membran og fliser. Bevegelsesfuger utføres med elastisk fugemasse.	10	20	30	727.815 727.817 541.411 541.805 BVN 34.705

Opplysninger gitt i salgsdokumentasjon:

Salgsoppgave

Bad/vaskerom:
Baderommet ble i henhold til tilstandsrapport pusset opp i 2019 og fremstår derfor meget delikat. Ifølge eier ble badet revet helt ned og bygget opp igjen med ny membran på gulv, nye varmekabler, overflater, innredninger og sanitærutstyr. Bekreftelse på utført arbeid fra Malermester Widar Lund AS er fremvist undertegnede.

Rommet er utført med baderomsplater på vegger, og fliser på gulv med gulvvarme. Av innredning er det servantinnredning med skuffer og vask, og speil med lys. Dusjen er plassert i hjørnet og har innfellbare dører med sorte profiler og sort vegghengt dusjhode og blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin (40 cm) på badet, og vegghengt toalett.

Tilstandsrapport 2021

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet	
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.	
VVS-installasjoner, generelt	
Beskrivelse:	Synlig sanitæranlegg bestående av følgende: Avløpsrør: Plast. Vanntilførsel: Kobber/stål. Bereder: Varmtvann inngår i fellesutgiftene. Stengekran/Vannmåler: Ikke kjent.
Tilstandsvurdering:	Merk at undertegnede ikke har funksjonstestet anleggene. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere rørenes eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå (nivå 1) er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Levetid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Videre bemerkes det at bunnledninger som er fra byggeåret ikke er kontrollert.
Varme, generelt	
Beskrivelse:	Oppvarming med radiatorer via felles system for blokken.
Tilstandsvurdering:	Oppvarming er en del av felleskostnadene. Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. Levetidsbetraktninger: Forventet levetid for varmekabler varierer med kvalitet og type, termostat har som regel lavere levetid enn selve varmekabel.
Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon i boligen med mekanisk punktavsug fra kjøkken og baderom. Tilluftsventiler i yttervegger på oppholdsrom.
Tilstandsvurdering:	Ventilasjonen er en sammensatt skjult konstruksjonssystemet det ikke blir foretatt funksjonstest av ved befaring. Det ble for øvrig ikke nevnt om negative avvik fra hjemmelshaver på befaringsdagen.

Diverse utstyr - Leilighet	
Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.	
Innredning og garnityr for våtrom	
Beskrivelse:	Bad har baderomsplater på vegger, og fliser på gulv med gulvvarme. Av innredning finnes det servantinnredning med vask og blandebatteri. Speil med lys. Dusj er plassert i hjørne og har innfellbare dører av herdet glass. Garnityr av sort vegghengt dusjhode og blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin med vannkran og avløpstrakt (40 cm). Videre er det vegghengt vannklosett.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Badet er fra 2019. I følge eier ble badet revet helt ned og bygget opp igjen med ny membran på gulv, nye varmekabler, overflater, innredninger og sanitærutstyr. Bekreftelse på utført arbeid fra Malermester Widar Lund AS er fremvist undertegnede. Enkel test antyder ingen løse/sprukne fliser eller "bom" (dårlig lim) i flisene rundt sluk. "Bom" er en indikasjon på at det ikke er påført heldekkende lim på flisas underside eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Det ble registrert noe skjevheter på baderomsplatene i forhold til stålprofiler på vegger/ hjørner. Servant og blandebatteri er stabilt festet, ingen skader på servanten påvises, heller ikke lekkasjer fra blandebatteri. Veggmontert WC er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer greit. Ingen emaljeskader påvist. Det påvises ingen skade/svelling på innredningen. Det ble registrert rørgjennomføringer gjennom vegg til kjøkken og trolig til sjakt. Med fuktindikator registreres det ikke verdier utenom hva som er normalt på gulvet i og rundt dusj-sone. Nøe utslag er normalt ved dusjing direkte mot flisiagte overflater og forutsatt at membran er påført gulv/veggflatene før flislegging, behøver dette ikke være problematisk da fils og fuge tar til seg et visst fuktinnhold. Ved enkel nivellering registreres det fall til sluk i nedsenket dusjnisje. Sluk med pressring for manssjett. Dette gir en god tetting i overgangen gulv/slukpotte. Det forutsettes at manssjett er fagmessig montert. Sluket er lett tilgjengelig for renhold. Type ventilasjon: elektrisk avtrekksvifte montert over egen bryter. Ventilbeslag mot sjakt/ rørføring. Til-luft mangler under dørblad. Etablering av til-luft anbefales for bedre luftutveksling. Det registreres ikke sopp eller råte. Dagens opplegg for ventilasjon vurderes ikke å være tilstrekkelig dimensjonert for dagens belastning. Men er helt vanlig i boligblokker av denne alder. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membraner og manssjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne typen destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved tilstandskontroller for boligsalgsrapporter. Tilstandsgrad settes derfor med forbehold om at tekking er fagmessig ivaretatt. Tilstandsgrad vurderes også ut ifra forventet levetid på baderom som er 15-20 år.

Egenerklæringsskjema

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtromsmene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☒ Ja
Hvis ja, beskrivelse: Var en lekkasje under oppussing Forsikringssak som er avsluttet.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
☐ Nei ☒ Ja, kun av fagkjent ☐ Ja, av fagkjent og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Lund AS og vennetjeneste utført av fagkjent
Redegjør for hva som er gjort og når: Gjort 2019 / Total renovering

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☒ Ja
Hvis ja, beskrivelse: Lagt ny manngard, Våtromsplater, sluk, manssjetter

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☒ Nei ☐ Ja
Kommentar: Ikke byggemeldt

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
Kommentar: Kjenner ikke til dette

4. Kjenner du til om det er teil vet/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?
☒ Nei ☐ Ja, kun av fagkjent ☐ Ja, av fagkjent og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Kommentar:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
Hvis ja, beskrivelse: ASamsvarserklæring gjelder for ny kurs til kjøkken. Opplegg til kjøkken. Alle stikk i stue. Alle stikk på begge soverom. Stikk i gang. Stikk på bad. Belysning i alle rom. Skjult varme på bad (Ansnes Elektro AS)

LUND

Vedrørende oppussing av bad i Kjølberggata 28 b, leil H0303

Det bekreftes med dette at oppussingen av badet i denne leiligheten ble utført ihht våtromsnormen og de gjeldende regler.

Peder Sethern

Malermester Widar Lund As
Osloveien 717
1914 Ytre Enebakk

Malermester Widar Lund AS
Osloveien 717, 1914 Ytre Enebakk Telefon 64 92 58 28
post@malermester-lund.no www.malermester-lund.no Org. nr. NO 995 255 758 MVA

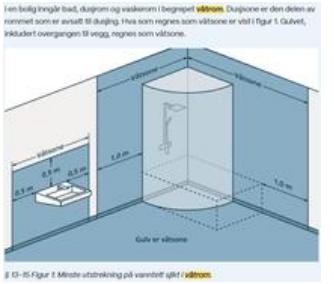
Beskrivelse:

I forbindelse med forberedelser til salg av leiligheten har kjøper fått utarbeidet en ny tilstandsrapport. I ny rapport fremkommer det at badet har en rekke feil, og er av takstmann gitt TG3. Dette avviker betydelig fra tilstandsrapporten fra leiligheten ble kjøpt hvor badet er gitt TG1. Det er i salgsoppgaven lagt inn en erklæring fra utførende Malermester Widar lund as som bekrefter at badet er utført iht. Våtromsnormen og gjeldende regler.



Oversiktsbilde av badet sett fra døren.
Gulvet er flislagt med 60 cm fliser på gulvet, og mosaikkfliser i nedsenket dusjsone.

Veggene er kled med våtromspanel.
Flisarbeidet, og veggplatene fremstår slurvete, og ufagmessig montert.
Skissen under viser hvilke soner Tek 17 definerer som våtsone med krav om vanntett sjikt.





Oversiktsbilde av dusjsonen, hvor det er nedsenk. I trappingen mellom nedsenket sone, og gulvet for øvrig er det påført en form for fugemasse eler flislim. Overgangen mellom de to nivåene fremstår slurvete og ufagmessig utført.

Det et en form for utskilte sedimenter i Overgangen mellom de ulike nivåene med rød farge.



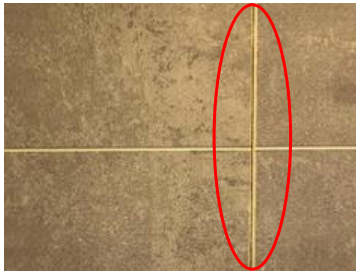


Bilde tatt inne i dusjsonen. Her kan vi se at det er nivåforskjell nederst på platene, i overgang mot bunnlist. Her er det påført noe fugemasse, men dette er ikke gjort hele veien. Det er også gått et skall av overflaten på platen.



Det er ikke fuget i overgangen mellom flis og bunnlist. Utførelsen er i strid med monteringsveiledning for veggplaten, og god håndverksmessig utførelse.

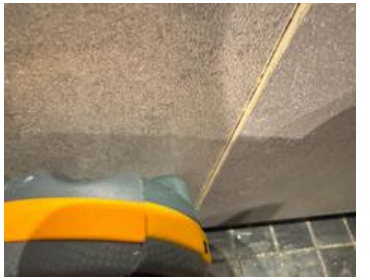
Det er gått av skall, og er hakk i kanten på flisene.



Det er en sprekk i skjøt mellom to veggplater i dusjsonen. Utførelsen er i strid med monteringsveiledningen. Platene er ikke tette når de er montert i strid med monteringsveiledningen.

Det er uklart hvilke plateprodusent som er benyttet, men monteringsveiledning for ulike typer plater er stort sett sammenfallende.





Bildet viser sprekk i plateskjøten. Det ble gjort fuktsøk på veggene, men ikke påvist forhøyede verdier ved undertegnedes befaring.

Takstmann Magne Jonassen påviste fukt på vegg i dusjsone ved sin befaring 22.11.2024.



Bildet er tatt i dusjen, og viser rørgjennomføring ved blandebatteri. Det ser ut til at det er påført fugemasse mellom plate, og rørgjennomføring, men denne ser ut til å være noe ujevnt påført.



Bildet viser sisternekasse for toalettet. Det er montert en inspeksjonsluke i våtsone på venstre side av toalettet.

Her er det montert stoppekran
Ifølge Tek 17 skal innbyggede vann installasjoner lekkasje sikres. Toalettet har ingen synliggjøring av lekkasjevann, eller annen form for lekkasjesikkring.



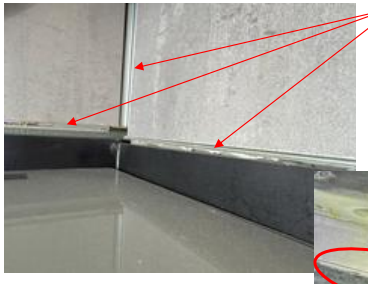


Bilde tatt igjennom inspeksjonsluke viser at det ikke er påført smøremembran inne i sisternekassen som del av lekkasjesikring.



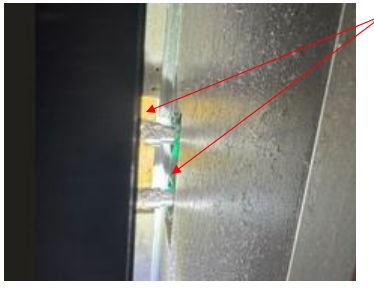
Bilde tatt under servanten viser at det ikke er tettet mellom vannrør, og veggplate.

Tek 17 §13-15 «*Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.*»



Bildet viser veggplatene i hjørnet ved servant Her kan vi se at bunnlistene ikke møtes, at platene er for korte inn mpt hjørne, og at det ikke er fuget med elastisk fugemasse mellom flis, bunnlist, og veggplate.





Bildet viser at det er hull i veggen på siden av servantskapet ved at det ikke er montert plater her.

Det er også skåret ut et kvadrat rundt boksene for rørgjennomføring.



Bildet tatt ved trykknapp. Her kan vi se at det er montert våtromsplate på baksiden av baderomspanelene.



Utvendige hjørner i våtsone er utført i strid med monteringsveiledningen for veggplater.





Bildet viser dusjdørene. Slik dusjdørene er montert er de delvis utenfor og delvis innenfor nedsenk. Dette gjør at vann renner ut på utsiden av dusjsonen og utover badegulvet.

Montasjen av dusjdørene er ufagmessig.



Bildet er fremlagt av Mesterbedriften Lund AS. Her kan vi se at det ikke er lagt membrantettesjikt under toalettsisterne.



Bildet viser at det er benyttet Litex Membranduk for vegg og gulv, men det er benyttet et annen type smøremembran som ikke er beregnet til formålet.

For montasje av Litex Membranduk skal det benyttet egnet lim fra samme produsent. Om





Utførelsen viser sammenblanding av flere ulike membransystemer.



Fremlagt bilde viser at det benyttes en slukmansjett fra produsenten Heidi i kombinasjon med Litex membranduk, og smøremembran.

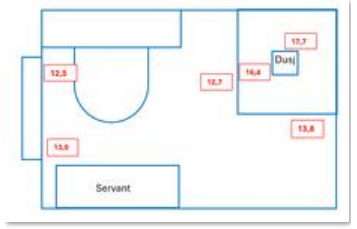


Utklippet er hentet fra monteringsanvisningen for Litex Membranduk, og viser at det skal benyttets slukmansjetter og lim som er beregnet på formålet.

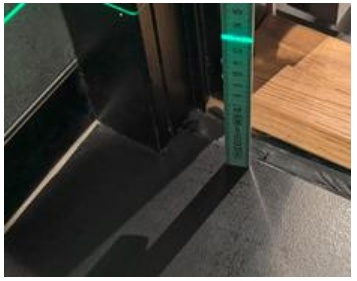


Fremlagt bilde viser at det ikke er benyttet forsterkningsbånd ved nivåforskjellen i nedsenk.

Utførelsen fremstår svært ufagmessig.



Bildet viser gulvets fallforhold. Det er delvis motfall på gulvet. En del av guulvet har tilstrekkelig fall.

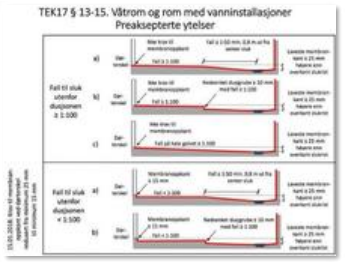


Bildet viser art det ikke er oppkant på gulvmembran ved døren.



Fremlagt bilde fra badet ble bygget viser at det ikke er oppkant på gulvmembran. Man kan også se at det ikke er benyttet fiberforsterkning i overgangen mellom gulv, og dørkarm.

Gulvmembran ved døren er nå lavere enn topp slukrist.



Når fallet på gulvet er mindre enn 1:100 er det krav til oppkant på membran på 15 mm over ferdig gulv.



Bildet er tatt i inspeksjonsluken og viser vanntilførsel som kommer opp av gulvet. Ved servan og i dusj er det skjult rørføring og veggboks for pex vannledninger. Badet har ikke fordelerskap, og det antas derfor at vannrørene er koblet sammen skjult i konstruksjonen uten å være tilsluttet et fordelerskap som ivaretar lekkasjesikkerheten.



Bilde tatt ved sluket viser skade i membransjiktet slik at man ser ned påslukmansjetten. For øvrig ser det ut til at mansjett er korrekt tilsluttet slukpotten. Med klemring.

Byggebransjens våtromsnorm
BVN 10.200 Hvordan og hvorfor man bør bruke Byggebransjens våtromsnorm (BVN)

«BVN er et verktøy for planlegging og bygging av våtrom (baderom, dusjrom og vaskerom). Målet er å heve kvaliteten på våtrom med hensyn til funksjon og levetid, det vil si å lage solide, funksjonelle og varige våtrom som blir overlevert med en god brukerveiledning.

BVN er utarbeidet av SINTEF Community i samarbeid med Fagrådet for våtrom (FFV). FFV er en flerfaglig og uavhengig privat medlemsorganisasjon, se BVN 11.101»
«BVN viser løsninger og spesifikasjoner som oppfyller kravene i byggteknisk forskrift (TEK17). Kravene i BVN er på noen områder strengere enn kravene i TEK17. Kontraktsfestet bruk av BVN kan benyttes som dokumentasjon på at prosjekteringen og utførelsen er i henhold til TEK17. Om kontraktsfestet bruk av BVN, se pkt. 2.

142 Produktdokumentasjon
Alle produkter og systemer som brukes i et våtrom, skal ha dokumentasjon på at de er egnet til den aktuelle bruken og at produktegenskapene tilfredsstiller kravene i TEK17. Dokumentasjonen skal kunne framlegges i alle prosjekter. Produkter med SINTEF Teknisk Godkjenning fra SINTEF Certification har slik dokumentasjon.

FFV har en registreringsordning for våtromsprodukter og -systemer som FFV har definert som vesentlige for våtrommets funksjon og varighet. Produktene har SINTEF Teknisk Godkjenning eller tilsvarende dokumentasjon. Se fig. 142.»



Fig. 142
I. Godkjenningsmerke fra SINTEF Certification
II. Sertifiseringsmerke fra SINTEF Certification
III. FFVs logo for anbefalte våtromsprodukter

Når det fremgår i dokumentasjon vedlagt salgsoppgaven at badet er bygget i henhold til «våtromsnormen» og gjeldende regelverk må man kunne forvente at badet er fagmessig utført, og i tråd med gjeldende forskrift. Kravene i BVN er på noen områder strengere enn kravene i TEK17. Opplysning om at badet er bygget etter våtromsnormen å derfor vurderes som en opplysning om at badet har høy kvalitet.

Vurdering
Badet er ifølge salgsoppgaven opplyst å være oppusset i 2019 og derfor «meget delikat». Det er opplyst at arbeidene er utført av Malemester Widar Lund AS. Det er vedlagt et dokument hvor det fremgår at badet er bygget etter våtromsnormen og gjeldende regelverk.

Badet er i tilstandsrapporten gitt TG1. Det er opplyst om noe skjevhet i baderomsplatene i forhold til stålprofiler på vegger og hjørner, samt manglende luftespalte ved dør. For øvrig er det ikke gitt negative opplysninger om badet.

Ved utførelsen av membransjikt så er det svært viktig at man benytter byggevarer og systemkomponenter som er kompatible.

BVN 34.321 Påstrykningsmembran – systemer og montering
«Et påstrykningsmembransystem består av påstrykningsmembran, primer (grunning), forsterkningsbånd, hjørneprofiler, rørmansjetter og slukmansjetter. Det er viktig kun å bruke produkter som har dokumentert samhørighet. Se pkt. 21.»

«For å kunne bygge produkter inn i byggverk skal prosjekterende spesifisere hvilke egenskaper som er nødvendige for at det ferdige byggverket tilfredsstiller kravene i byggteknisk forskrift (TEK17). De ansvarlige i byggesaken skal påse at produktene er egnet til bruk i den aktuelle bygningen, og at det er dokumentert at produktene har de egenskapene som er spesifisert av de prosjekterende.»

BVN 34.335 Foliemembran – systemer og montering
«Et foliemembransystem består av en folie, forsterkningsbånd for skjøter og overganger, hjørneprofiler for forsterkning av hjørner, og rør- og slukmansjetter. Det er viktig kun å bruke produkter som har dokumentert samhørighet. Se pkt. 21»

Ved utførelsen av membransjiktet har man benyttet ulike membransystemer med egenskaper, man har bla. kombinert bruken av påstrykningsmembran, og foliemembran. Utførelsen er i strid med god håndverksmessig utførelse, BVN og Tek 17.

Det mangler oppkant på membransjiktet ved døren. Utførelsen av membransjiktet på gulvet har såpass gjennomgående og grunnleggende feil at det ikke er forsvarlig med lokal reparasjon av membransjikt på gulvet.

Når det gjelder veggene som er kled med baderomspanel så er disse feil montert i strid med monteringsveiledningen, og veiledning i BVN. Det mangler lim/fugemasse i overgangen mellom plater/bunnlist/fliser. Det er hull i veggen i våtsone bak servant. Det er sprekker i plateskjøter, og svært slurvete montasje av platene.

Toalettsisternen mangler lekkasjesikring, eller hull for synliggjøring av lekkasjevann. Feilen er ikke kommentert i tilstandsrapport ved kjøp.

Veggplater må rives, gulvfliser og membran på gulvet må rives ned til betonggulvet.

Sisternen må skiftes ut med lekkasjesikkertype. Røranlegget er ikke utført med lekkasjesikring, og det er ikke etablert fordelerskap. Slik undertegnede vurderer må røranlegget skiftes ut om det skal samstemmer med opplysninger gitt ved kjøp om at badet er bygget etter våtromsnormen, og gjeldende regelverk. Samt gitt TG1 i tilstandsrapport.

Utbedring:

Vegger rives ned til bakenforliggende murvegger. Gulvfliser og membran fjernes. Røranlegget, og toalettsisterne byttes ut.

Det er ikke behov for å skifte ut varmekabel, og gulvstøp.

Gulvet bygges opp med nytt membransjikt, og nye gulvfliser. Nytt røranlegg fordelerskap etableres på badet.

Veggene bygges opp på nytt med baderomspanel. Utstyr, og innredning gjenbrukes.
Det anbefales å etablere tilluftsventil i dør, men dette er ikke medtatt i oppstilling under da det er opplyst om dette.

Utbedringskostnader:

Gulv, og vegg ca.2,2 m2

- Tildekking, og avgrensing av arealer
- Demontering av utstyr, og innredning
- Gulvfliser, og membran fjernes
- Gulvet slipes, og avrettes
- Etablering av nytt membransjikt med oppkant på terskel, og tilslutning til sluk
- Nye gulvfliser (inntil kr 600 pr m2)
- Rigg og drift
- Deponi, og bort kjøring av avfall
- Vegger rives ned til betongvegg
- Vegger gjenoppbygges med nytt baderomspanel
- Remontering av utstyr og innredning
- Rigg og drift
- Deponi, og bort kjøring av avfall

Overnevnte tiltak har en estimert utbedringskostnad på	**kr 178 000,- eks. mva.** **Kr 222 500,- inkl. mva.**

Røranlegg

- Demontering av røranlegg etter behov
- Etablering av fordelerskap
- Nytt opplegg for vann
- Bytte av toalettsisterne til lekkasjesikker type
- Rigg og drift
- Deponi, og bort kjøring av avfall

Overnevnte tiltak har en estimert utbedringskostnad på	**kr 65 000,- eks. mva.** **kr 81 250,- inkl. mva.**

Olav Andreas Veierland
Takstmann og Tømrermester
Epost: olav@bovg.no
Mobil: 930 33 585
BOVG Takst og Skade AS
Kobbervikdalen 93
3036 Drammen
T: 480 47 000
E: takst@bovg.no
Org. nr. 923 102 906
www.bovg.no

Husordensregler for Thulagården

Sist revidert 11.04.2018

Husordensreglene er basert på vedtektene i sameiet, og på hva seksjonseierne og beboere i fellesskap er tjent med for å få et godt bomiljø. Alle bes å påse at husordensreglene blir fulgt, og si fra om forsømmelser og regelbrudd direkte til dem som bryter reglene, eller til styret.

1. Brannvern
Brannforskriftene krever at rømningsveier holdes åpne.
- Brannbalkonger, trappeoppganger og fellesarealer skal være fri for parabolantenner, skillevegger, møbler, utstyr, søppel, bildekk osv.
- Sykler skal ikke parkeres i inngang/oppganger. Parkering kun i sykkelrom.

I noen oppganger er det skiltet egen parkering for barnevogn, dersom det ikke er skiltet, skal barnevogn plasseres i sykkelrommet.
Brannvernforskriftene tillater heller ikke oppbevaring av mopeder eller andre kjøretøy innendørs i fellesarealer eller i sykkelrom.

2. Parkering på eiendommen er ikke tillatt.
Plass foran Kjølberggt. 28A er reservert utrykningskjøretøyer. Andre kjøretøy vil bli bøtelagt/tauet bort. Les gjeldende skilt.

3. Avfall
Husholdningsavfall skal kildesorteres og pakkes godt inn før det kastes i søppelbeholdere utenfor gården. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel utenfor beholderne eller avfallsskuret. Renovasjonsetaten fjerner ikke avfall utenfor beholderne, men gir bøter som igjen kan føre til økte fellesutgifter (husleie). Unngå forsøpling, smitte og lukt i og rundt blokka. Mating av dyr utendørs kan trekke rotter og mus til eiendommen, og er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å sette igjen kasserte møbler eller andre gjenstander i portrom, trappeganger, kjellerganger, utendørs ved avfallsbeholdere eller andre fellesarealer. Avfall ut over husholdningsavfall må fjernes på eget ansvar iht kommunens regelverk.

4. Dyrehold
Husdyrhold er tillatt, men begrenset til et – 1 – dyr (katt, hund el.l). Slanger og krypdyr er ikke tillatt. Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for naboene.

5. Støy
Aktiviteter som medfører støy, herunder reparasjoner, høy musikk, boring, hamring og lignende må ikke finne sted utenom følgende tidsrom:
Hverdager kl. 08-21 (fredag, musikk fram til kl 22)
Lørdager kl. 09-18 (musikk fram til kl 22)
Det står enhver fritt å gjøre vedlikeholds- og oppussingsarbeider også på søndager, men denne dagen skal det ikke brukes drill, hammer eller andre støyende verktøy som kan være til plage. Si fra om «støyfare» ved vedlikehold, oppussing og fest, f.eks. i form av oppslag i oppgangen eller beskjed i postkassa. Ta hensyn til naboklager. Politivedtektene i Oslo slår fast at det skal være ro i boligområder fra midnatt.

6. Sikkerhet/vern
Sett ikke andres verdier, trivsel og trygghet på spill. Hold ytterdører låst. Ta godt vare på nøkler. Ikke slipp inn uvedkommende. Ta kontakt med styret ved tap av nøkkel. Det er forbudt å kopiere nøkkel til inngangsdør. Seksjonseier må betale et gebyr som fastsettes av styret for erstatning av tapte nøkler.

7. Kontaktinformasjon
Ved krise, lekkasjer mv. er det nødvendig å kunne få kontakt med seksjonseiere og beboere raskt. Seksjonseier må sørge for at postkassene er merket forskriftsmessig, og at styret har tilgang til telefon, e-post oa. kontaktinfo både til seksjon privat, og til leietakere ved utleie. Ny bostedsadresse skal meldes både til styret og forretningsfører.

8. Sameiers ansvar
Ansvarsdeling for vedlikehold mellom seksjon og fellesarealer er beskrevet i vedtektene. Sikringsskapet utenfor leilighetene er seksjonseiers ansvar, og skal alltid være låst.

9. Vis hensyn.
En forutsetning for trivsel og trygghet i Thulagården er at beboerne viser respekt, og ikke er til sjenanse for gjenboerne. Alle bes å påse at husordensreglene blir fulgt, og si fra om forsømmelser og misbruk til styret. Brudd på husordensreglene er mislighold av Thulagårdens vedtekter. Styret kan kreve at skader og merutgifter som påløper når seksjonseier eller andre beboere bryter husordensregler blir dekket av seksjonseier. Herunder kan tidsbruk og ulempe for styret regnes inn. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller det kan kreves fravikelse. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Vedtekter for Sameiet Thulagården

Sist revidert 11.4.2018
Vedtektene utfyller gjeldende lovverk og må særlig ses i sammenheng med Lov om eierseksjoner.

§ 1 Sameiet
Sameiet Thulagården består av 56 seksjoner i Økernveien 5 og Kjølberggata 28, gnr 231, bnr 262 i Oslo.

***§ 2* Årsmøte**
Årsmøtet er sameiets høyeste organ, og ordinært årsmøte avholdes en gang i året, innen utgangen av juni. Innkalling til årsmøtet sendes på e-post med minst 14 dagers varsel. Det er seksjonseiers ansvar å holde styret og forretningsfører orientert om kontaktinformasjon slik at det er mulig å motta invitasjonen.

Samtidig med innkallingen sender styret årsberetning med forslag til regnskap for foregående kalenderår, samt forslag til budsjett for inneværende år og saksliste for øvrig. Alle seksjonseiere har rett til å møte på årsmøte, og hver seksjon har en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Seksjonseiere kan la seg representere med fullmektig som må frem-legge skriftlig fullmakt ved møtets begynnelse. Møteleder skal sammen med to andre som årsmøte utpeker, underskrive protokollen for møtet.

§ 3 Styret
Det velges et styre som skal ivareta driften av sameiet og interessene i eiendommens drift og vedlikehold. Styret velges av årsmøtet og skal bestå av minst 3 medlemmer, inkludert styreleder. Styrelederen velges særskilt for et år av gangen. Funksjonstid for alle styreverv er 2 år. årsmøtet bør for å sikre kontinuitet tilstrebe at det ikke er nødvendig med nyvalg til mer enn halvparten av vervene ved det årlige årsmøtet. Styremøter innkalles av styrets leder med 1 ukes varsel. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 4 Styrets myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 5 Fellesutgifter
Eieren av seksjonen er i henhold til tinglyst heftelse medlem av sameiet og derved forpliktet til å yte de økonomiske bidrag til sameiet som følger av de til en hver tid gjeldende vedtekter, forslag fra styret og de i medhold av disse trufne beslutninger. Denne plikt omfatter innbetaling til dekning av fellesutgifter. Slike fellesutgifter kan bl.a. være eiendomsskatt, forsikring, vannavgift, feieravgift, renholdsavgift, elektrisitet (utvendig lys, varme og lys i fellesrom), forretningsfører, vaktmester, rengjøringshjelp (vask av trapper, korridorer og andre fellesrom), ytre vedlikehold, vedlikehold og stell av uteanlegg, snømåking, plenklipping, stell og innkjøp av vegetasjon m.m. Fellesutgiftene fordeles på den enkelte etter den enkeltes sameiebrøk. Næringsseksjonen (seksjon nr. 1) skal betale 3 ganger stipulerte fellesutgifter pga. høyere forbruk og slitasje. Ved hvert års begynnelse setter styret opp et budsjett, hvoretter de antatte utgifter fordeles på de enkelte seksjonseiere, som innbetaler et fast beløp den 1. i hver måned. Ved årsavslutning avgis regnskap basert på sameiets inntekter og utgifter. For mye eller for lite innbetalt overføres vedlikeholdsfondet. Sameiet har legalpant for den enkelte seksjonseiers forpliktelser som følger av eierseksjonsloven.

§ 6 Drift og vedlikehold
Seksjonseieren skal selv vedlikeholde bruksenheten, og sørge for at det ikke oppstår skade eller ulemper for de andre eierne. Vedlikeholdsplikten begrenser seg til de innvendige arealene. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter også tilleggsdeler.

Seksjonseier har ansvar for blant annet:
- Innvendige flater, altså belegg på vegger, gulv og tak.
- Indre deler av balkongen.
- Ledninger, utstyr og innretninger for avløp og vann i bruksenheten som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- Vedlikehold av sluk
- Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- Innvendig vedlikehold av vinduer med ruter (også utskifting av ruter)
- Vedlikehold av bruksenhetens inngangsdør på innsiden.
- Bruksenhetens elektriske anlegg til og med sikringsboksen.

Mangelfullt vedlikehold, som på tross av gjentatt varsling fra styret er unnlatt, kan styret la utføre på seksjonseiers regning og risiko. Vedlikehold av fellesarealene er sameiets ansvar. I praksis er det styret som administrerer dette.

Sameiet har ansvaret for blant annet:
- Alle fellesarealer utvendig og innvendig
- Bygningskroppen, etasjeskiller, fasader, tak
- Utvendige innretninger
- Felles stamledningsnett for vann, avløp og elektrisitet.
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, balkonger, terrasser og lignende.

Styret skal dessuten sørge for at alle fellesarealer er tilstrekkelig opplyst, samt at anlegget til en hver tid holdes ryddig og presentabelt.

§ 7 Bygningsmessig bruk og endringer
Bygningsmessige endringer skal forelegges styret. Slike endringer skal foretas i hht. gjeldende lover og forskrifter. Inngangspartier, oppganger, kjellerutganger og brannbalkonger er rømningsveier ved brann o.l. Hindringer for rømning skal unngås. Det er derfor IKKE tillatt med parabolantenner, skillevegg på balkong, parkering av sykler og barnevogner i inngangs- og trappeoppganger. Forbudet er i hht. Brannforskrifter og må følges strengt opp av styre og vaktmester. Styret har også plikt til å varsle myndigheter dersom de blir kjent med at det foregår ulovligheter i enkelte seksjoner.

§ 8 Vedtaksregler ved årsmøte

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves i henhold til lov om eierseksjoner § 49 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i lov om eierseksjoner § 20 annet ledd annet punktum.

§ 9 Agenda for ordinært årsmøte

1. Årsberetning
2. Regnskap og budsjett
3. Vedtektsendringer
4. Valg av styremedlemmer, styreleder og varamedlemmer
5. Honorar til forretningsfører og revisor
6. Styrehonorar
7. Andre saker av viktighet som forelegges av styret eller som kreves behandlet av seksjonseiere.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før den kunngjorte fristen.

§ 10 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte innkalles når styret krever det eller når sameiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte innkalles av styret med 14 dagers skriftlig varsel vedlagt saksliste. Hvis saken haster, kan fristen nedsettes til 1 uke.

§ 11 Forkjøps- / Oppløsnings-rett

Seksjonseiere har ikke forkjøps- eller oppløsningsrett.

§ 12 Salg / Utleie

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge eller utleie sin seksjon. Salg eller utleie må meddeles sameiets styre med opplysning om navn på eieren/ leieren. Alt salg og fremleie skal meldes til styret skriftlig. Eier er ansvarlig for å gjøre leieboer kjent med vedtektene i sameiet og husordensreglene.

§ 13 Brudd på regler

Brudd på husordensreglene innebærer mislighold av vedtekter.

§ 14 Informasjonsflyt

www.thulagarden.no er Thulagårdens primære informasjonskanal, som gir både beboere og eiere/utleiere grunnleggende informasjon om regler, rutiner, innkallinger til beboermøter, dugnader, årsmøter mv. Kun brudd på regler/mislighold skal opplyses om ved utsendelse via Postverket. All annen informasjon gis via hjemmeside, oppslag i oppganger samt brev direkte i postkasse til den/de seksjoner det måtte gjelde, litt varierende ut ifra hva slags type informasjon det er snakk om. Nødvendig informasjon vil likevel, og først og fremst, gjøres tilgjengelig via hjemmesiden. Eiere/utleiere og leietakere må sørge for god dialog seg imellom. Eierne har uansett hovedansvar for at alle som bor i gården følger de regler og rutiner som gjelder.

§ 15 Boder

Hver seksjon skal disponere én bod.
Styret kan leie ut øvrige boder i sameiet til seksjonseierne.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2347
Sameiet Thulagården

Velkommen til årsmøte i Sameiet Thulagården

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:
19. mars 2024 kl. 18:00, Tøyen Skole. Hagegata 19, 0577 Oslo.

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.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Thulagården

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

Henry Tran 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 Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble og foreslått.

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 2347 Sameiet Thulagården 19.03.24.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 105 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik Tryland Haugdal	Økernveien 5 B
Styremedlem	Stein Ågren	Landingsveien 26
Styremedlem	Monica Meskini	Kjølberggata 28 B
Varamedlem	Gaute Grønnevik	Kjølberggata 28 A
Varamedlem	Gunnhild O Nordahl	Kjølberggata 28 B

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 Sameiet Thulagården
Sameiet består av 56 seksjoner.
Sameiet Thulagården er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980453731, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
231 262

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Thulagården har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid
Det ble avholdt 2 dugnader, 10 styremøter,1 sameiermøte.

Styret har drevet som normalt i 2023. Vi har hatt en del forsikringssaker som styret har prøvd å avslutte, herunder veggdyr i oppgang 28B (sak avsluttet), skadesak i boden under trappen til oppgang 28A (sak avsluttet, men ikke reparert),og innbrudd (sak nesten avslutett).
Innbruddet var i desember. Det var innbrudd via hoveddøren i 28A og gjennom branndøren inn i bodene. Det ble også brutt inn på styrerommet hvor vi ble frastjålet systemnøkler.
Vi måtte derfor bytte nøkler til ytterdørene. Innen utgangen av året hadde styret byttet til eget sett med midlertidige nøkler, og bestilt nye systemnøkler. Systemlåser er installert og nøkler er utlevert. Saken er også meldt opp til forsikringsselskapet.

Styret har også bestilt oppgraderinger av stoppekraner fra Pentex. Dette er ikke gjennomført i 2023, men er bestilt til oppgradering i 2024. Jobben er påbegynt når årsrapporten blir skrevet, men ikke avsluttet.

Vi grunnet pris og tid har vi ikke vurdert varmepumpe enda. Dette bør vurderes av neste styre.

Det var også en kontroll av brannslukningsapparater gjennom Bygårdsservice AS.

Styret har også hatt to litt større utgifter da vi har byttet døren i 28A og Økernveien 5A.

Det har også vært kontroll på el-anlegg hvor det ble avdekket flere brudd, disse må kontrolleres og repareres. Når årsrapporten ble skrevet har styret vedtatt at dette skal ordnes, men styret har ikke bestilt utbedringen enda.

Hva som bør gjøres i etter årsmøtet

1. Reparere skaden under trappen i 28A, samt spyle kummen bakgården.
2. Bytte stoppkraner i fellesområdene.
3. Komme med forslag/tilbud til neste årsmøte om hva som skal gjøres med taket.
4. Søke om å få satt opp et gjerde i bakgården.
5. Vurdere installasjon av varmepumpe.
6. Begynne/ferdigstille oppgradering av elektrisk anlegg i samsvar med rapport fra 2023.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 270 731.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 471 000 til større vedlikehold som omfatter vanlig drift og oppgradering av elektrisk anlegg.

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

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

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

Lån
Sameiet Thulagården har lån i Handelsbanken.

HABA01	83977164217	307 194,00	01.02.24	32 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	7,45% flytende rente
HABA02	83977140415	1 345 443,00	01.02.24	175 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	7,45% flytende rente
HABA03	83977175731	2 104 687,00	01.02.24	132 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	7,45% flytende rente

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Sameiet Thulagården

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Thulagården som viser et underskudd på NOK 1 724. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 sameiet 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 22.02.2024

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.

Lillestrøm, 22. februar 2024
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 22.02.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)
HANSEN, JOHN HARALD *Norwegian Buypass*	02/22/2024 11:11:45

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

SAMEIET THULAGÅRDEN
ORG.NR. 980 453 731, KUNDENR. 2347

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 639 419	2 531 135	2 639 000	2 655 000
Andre inntekter		0	594	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 639 419**	**2 531 729**	**2 639 000**	**2 655 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 500
Styrehonorar	4	-100 079	-100 000	-100 000	-105 000
Revisjonshonorar	5	-9 750	-5 000	-5 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-97 550	-98 413	-98 500	-102 000
Konsulenthonorar	6	-9 142	-19 270	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-424 756	-187 658	-213 000	-531 000
Forsikringer		-137 317	-123 889	-136 400	-145 000
Kommunale avgifter	8	-378 222	-318 873	-380 000	-437 000
Energi/fyring	9	-686 588	-617 940	-580 000	-410 000
TV-anlegg/bredbånd		-205 040	-199 780	-200 000	-204 000
Andre driftskostnader	10	-332 964	-319 027	-338 000	-316 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 395 508**	**-2 003 950**	**-2 075 500**	**-2 284 500**
DRIFTSRESULTAT		**243 911**	**527 779**	**563 500**	**370 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 666	15 333	0	0
Finanskostnader	12	-258 301	-187 616	-217 000	-275 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-245 635**	**-172 283**	**-217 000**	**-275 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 724**	**355 496**	**346 500**	**95 500**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 724	0		
Reduksjon udekket tap		0	355 496		

SAMEIET THULAGÅRDEN
ORG.NR. 980 453 731, KUNDENR. 2347

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 369	11 129
Forskuddsbetalte kostnader		2 029	6 454
Andre kortsiktige fordringer	13	8 000	8 000
Driftskonto OBOS-banken		112 545	521 831
Sparekonto OBOS-banken		406 828	396 118
SUM OMLØPSMIDLER		**536 771**	**943 532**
SUM EIENDELER		**536 771**	**943 532**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 486 593	-3 484 868
SUM EGENKAPITAL		**-3 486 593**	**-3 484 868**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 757 324	4 052 420
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 757 324**	**4 052 420**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 505	98 339
Leverandørgjeld		131 383	245 233
Påløpte renter		23 116	19 727
Påløpte avdrag		23 035	12 681
SUM KORTSIKTIG GJELD		**266 040**	**375 980**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**536 771**	**943 532**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024
Styret i Sameiet Thulagården

Eirik Tryland Haugdal Stein Ågren Monica Meskini

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 871 409
Lån/Renter	255 152
Ytre vedlikehold	143 784
Avdrag	134 765
Lån	122 436
Seksjonert lokale	73 473
Diverse	33 000
Ekstra kjellerbod	5 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 639 419**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 079.
Av dette er kr 79 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 142
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 142**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-143 220
Drift/vedlikehold VVS	-207 350
Drift/vedlikehold elektro	-608
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 167
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 235
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 496
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-680
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-424 756**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-215 503
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-162 591
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-378 222**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-511 834
Andre fyringskostnader	-174 754
SUM ENERGI / FYRING	**-686 588**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-56 153
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 341
Vaktmestertjenester	-154 032

Renhold ved firmaer	-81 012
Andre fremmede tjenester	-1 906
Andre kontorkostnader	-22 694
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 926
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-332 964**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 415
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 710
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	541
SUM FINANSINNTEKTER	**12 666**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-24 620
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-90 799
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-142 882
SUM FINANSKOSTNADER	**-258 301**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Dobbeltbetalt faktura	8 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 000**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	590 235	
Nedbetalt i år	102 571	
		-307 194

Handelsbanken
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-2 050 000	
Nedbetalt tidligere	650 295	
Nedbetalt i år	54 262	
		-1 345 443

Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-2 650 000	
Nedbetalt tidligere	407 050	
Nedbetalt i år	138 263	
		-2 104 687
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 757 324**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 73191459. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24
Selskapsnummer: 2347 **Selskapsnavn:** Sameiet Thulagården

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**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 2024 for Sameiet Thulagården

Organisasjonsnummer: 980453731
Møtet ble avholdt 19. mars kl. 18:00, Tøyen Skole. Hagegata 19, 0577 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 3
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Henry Tran er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble Eirik Tryland Haugdal foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 105 000,-
✓ **Vedtatt.**

7. Økning av dugnadsgebyr

Styret foreslår å doble dugnadsgebyret fra 50 kroner til 100 kroner i måneden, og belønningen for oppmøte fra 300 kroner til 600 kroner.

Begrunnelse: Vi har opplevd dårlig oppmøte ved dugnader og ønsker å øke incentivet til å møtet opp på dugnaden. Det minst 10-15 år siden dette beløpet ble endret forrige gang.

Forslag til vedtak:
Vedta forslaget
✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557513309197

Dokument

2347 Thulagården Boligsameie 19.03.2024
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2024-03-20 13:50:11 CET (+0100) av Henry Tran (HT1)
Ferdigstilt den 2024-03-20 13:50:57 CET (+0100)

Initiativtaker

Henry Tran (HT1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
henry.tran@obos.no
+4746964601

Underskriverne

Eirik Tryland Haugdal (ETH)
+4799 25 57 65

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Eirik Tryland Haugdal"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2023-08-21 09:16:30 CEST (+0200)
Signert 2024-03-20 13:51:21 CET (+0100)

Henry Tran (HT2)
+4746964601

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Henry Tran"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-03-12 22:44:37 CET (+0100)
Signert 2024-03-20 13:50:57 CET (+0100)

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



OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 2347
Sameiet Thulagården

Velkommen til årsmøte i Sameiet Thulagården

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 2. mai kl. 09:00 og lukker 5. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2347

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ekstern styreleder

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Thulagården

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

Henry Tran er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stein Ågren er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ekstern styreleder

På årsmøtet var det kun 3 beboere som dukket opp. Nåværende styreleder har besittet ferdig sin periode og dermed trenger sameiet en ny styreleder. Det var dessverre ingen som meldte seg til vervet og styret måtte dermed finne en ekstern styreleder.

Valget falt på Erling Eri som har lang erfaring med eiendomsdrift.
Prisen for tjenesten er satt til kr. 78.000,-.

Innstilling

Styret foreslår Erling Eri som styreleder i samsvar med forespeilingen til OBOS.

Roller og kandidater

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

- Erling Eri

  Leder med lang og allsidig erfaring.
  Relasjonssterk og gode ferdigheter i endringsprosesser som fordrer bred involvering og helhetlig forståelse.

  Har økonomikunnskap med fokus på forretningsdrift og viktigheten av pålitelig rapportering.

  Mange års tjeneste i feltet mellom fag, administrasjon og lokal politikk.
  Har god erfaring med media.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 2.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.05.24
Selskapsnummer: 2347 **Selskapsnavn:** Sameiet Thulagården

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Henry Tran er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Stein Ågren er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ekstern styreleder

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Erling Eri

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 ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Thulagården

Organisasjonsnummer: 980453731
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. mai kl. 09:00 til 5. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Henry Tran er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Stein Ågren er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ekstern styreleder

På årsmøtet var det kun 3 beboere som dukket opp. Nåværende styreleder har besittet ferdig sin periode og dermed trenger sameiet en ny styreleder. Det var dessverre ingen som meldte seg til vervet og styret måtte dermed finne en ekstern styreleder.

Valget falt på Erling Eri som har lang erfaring med eiendomsdrift.
Prisen for tjenesten er satt til kr. 78.000,-.

Innstilling
Styret foreslår Erling Eri som styreleder i samsvar med forespeilingen til OBOS.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Erling Eri (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erling Eri

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557516837301

Dokument

2347 Thulagården Boligsameie 06.05.2024
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2024-05-06 10:23:44 CEST (+0200) av Henry Tran (HT1)
Ferdigstilt den 2024-05-06 11:18:55 CEST (+0200)

Initiativtaker

Henry Tran (HT1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
henry.tran@obos.no
+4746964601

Underskriverne

Stein Ågren (SÅ)
+4797 63 12 32
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Stein Ågren"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2022-10-26 13:22:35 CEST (+0200)
Signert 2024-05-06 11:18:55 CEST (+0200)

Henry Tran (HT2)
+4746964601
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Henry Tran"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-03-12 22:44:37 CET (+0100)
Signert 2024-05-06 10:25:04 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

Nordvik Bjørvika
v/Oda Sagstuen
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: o.sagstuen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0157/24 . Vår ref.: 2347-1-29 Dato: 10.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Thulagården
Organisasjonsnr:	980453731
Seksjonseier:	Balazadeh, Maryam
Medeier:	Chavez, Wladimir Alfredo
Leilighetsnummer:	29
Adresse:	Kjølberggata 28 B, 0653 OSLO
Seksjonsnummer:	29
Gnr.	231
Bnr.	262

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 73191459.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering. Bod: ekstra boder kan leies , kontakt styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208316095
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	372 624,00
Innfrielsesdato:	30.03.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208316109
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	166 573,00
Innfrielsesdato:	30.07.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208316117
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	1 277 076,00
Innfrielsesdato:	30.06.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208316125
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	1 939 767,00
Innfrielsesdato:	30.11.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 551,53,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån 8397.71.40415	224,00	
Lån 8397.71.64217	202,00	
Lån 8397.71.75731	423,00	
Felleskostnader	4 702,53	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	85,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 976,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	82 633,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208316095
Restsaldo:	7 652,63
Kapitalkostnader:	185,57

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208316109
Restsaldo:	3 297,18
Kapitalkostnader:	217,24

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208316117
Restsaldo:	25 235,43
Kapitalkostnader:	249,85

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208316125
Restsaldo:	38 331,96
Kapitalkostnader:	463,69

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 74 517,20,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Erling Eri, e-post: post@thulagarden.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Solberg Arkitekter AS
Krumgata 1C
0170 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.10.2024
Aron Solberg	202458190 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	KJØLBERGGATA 28B	Eiendom:	231/262/0/0
Tiltakshaver:	ASLE KIBSGAARD	Søker:	Solberg Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Kjølberggata 28 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom og nytt sluk i leilighet H0403, mottatt 14.10.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202458190			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 4 etasje		20.06.2024	1/8

Klagefristen er tre uker

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

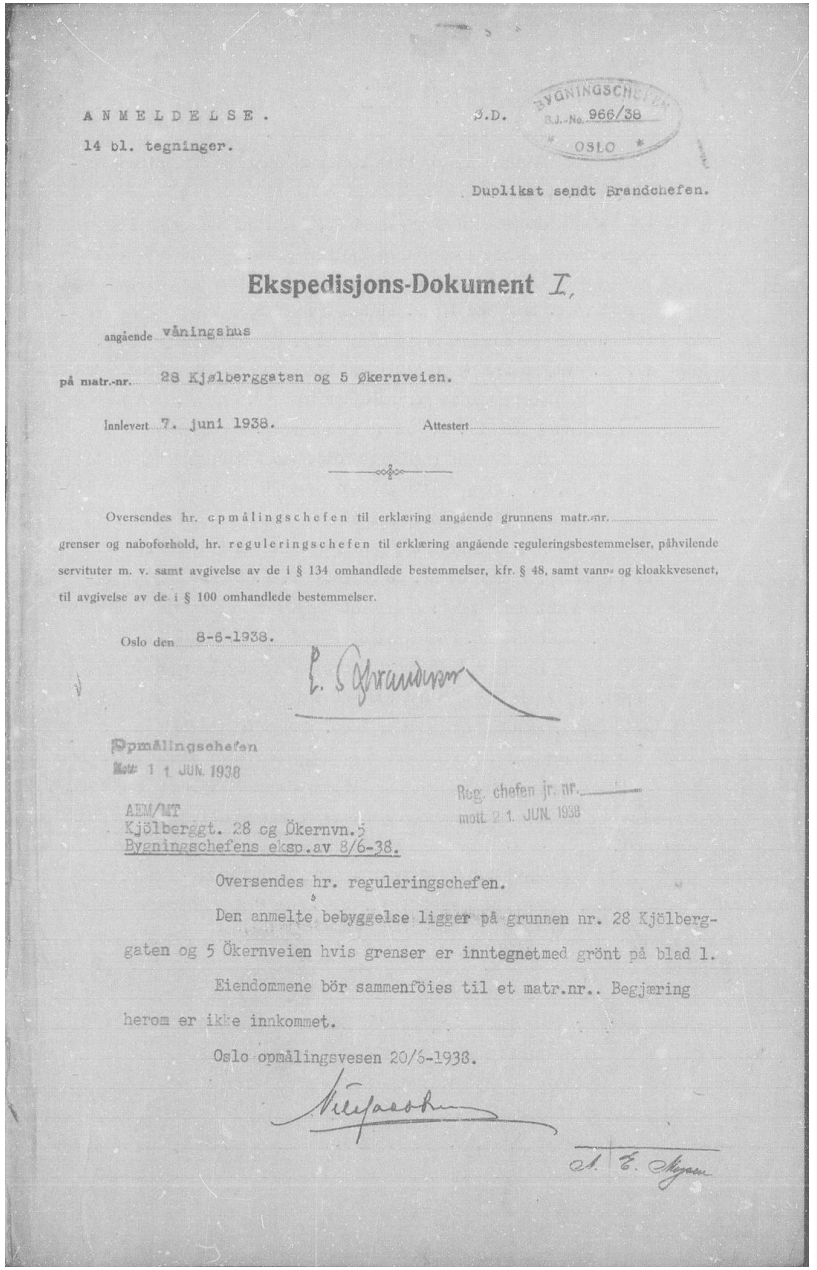
Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
ASLE KIBSGAARD, HOLUMSKOGEN 11A, 1481 HAGAN

088



ANMELDELSE. B.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 966/38 OSLO

14 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument I.

angående våningshus

på matr.-nr. 28 Kjølberggaten og 5 Økernveien.

Innlevert 7. juni 1938. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 8-6-1938.

P. S. Brandsrud

Opmålingschefen
Mott: 11 JUN. 1938

Reg. chefen jr. nr.
mott 21. JUN. 1938

AEM/MT
Kjölberggt. 28 og Økernvn. 5
Bygningschefens eksp. av 8/6-38.

Oversendes hr. reguleringschefen.

Den anmelte bebyggelse ligger på grunnen nr. 28 Kjölberggaten og 5 Økernveien hvis grenser er inntegnetmed grönt på blad 1.

Eiendommene bör sammenföies til et matr.nr.. Begjæring herom er ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen 20/6-1938.

A. E. Myren

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Fasadeforandring
Arbeidets art

Adr. **Kjølberggata 28/Økernveien 5** | Matr.nr. | **83/2300**

Byggherre

Trine Hjemmen

3620 FLESBERG

Ansvarshavende

Overing. Gunnar Slipsager,
Vagbygg A/S
Ole Deviks vei 14,
OSLO 6

PMB/BS

Dato

10.oktober 1984.

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.

Skl. C 16 ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XX] *11 5060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Fasadekledning

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Økernvn.5-Kjølberggt. 28		75/579

Byggherre
Thulagården v/forretningsfører O.Wegheim,
Lilletorget 1,

Oslo 1.

Ansvarshavende
Murm.Ola Nafstad,
Økernvn.9,

Oslo 6.

KR/TA
Dato
28.april 1976.

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

For bygningssjefen

Byggesaksbehandler
K.Regbo

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

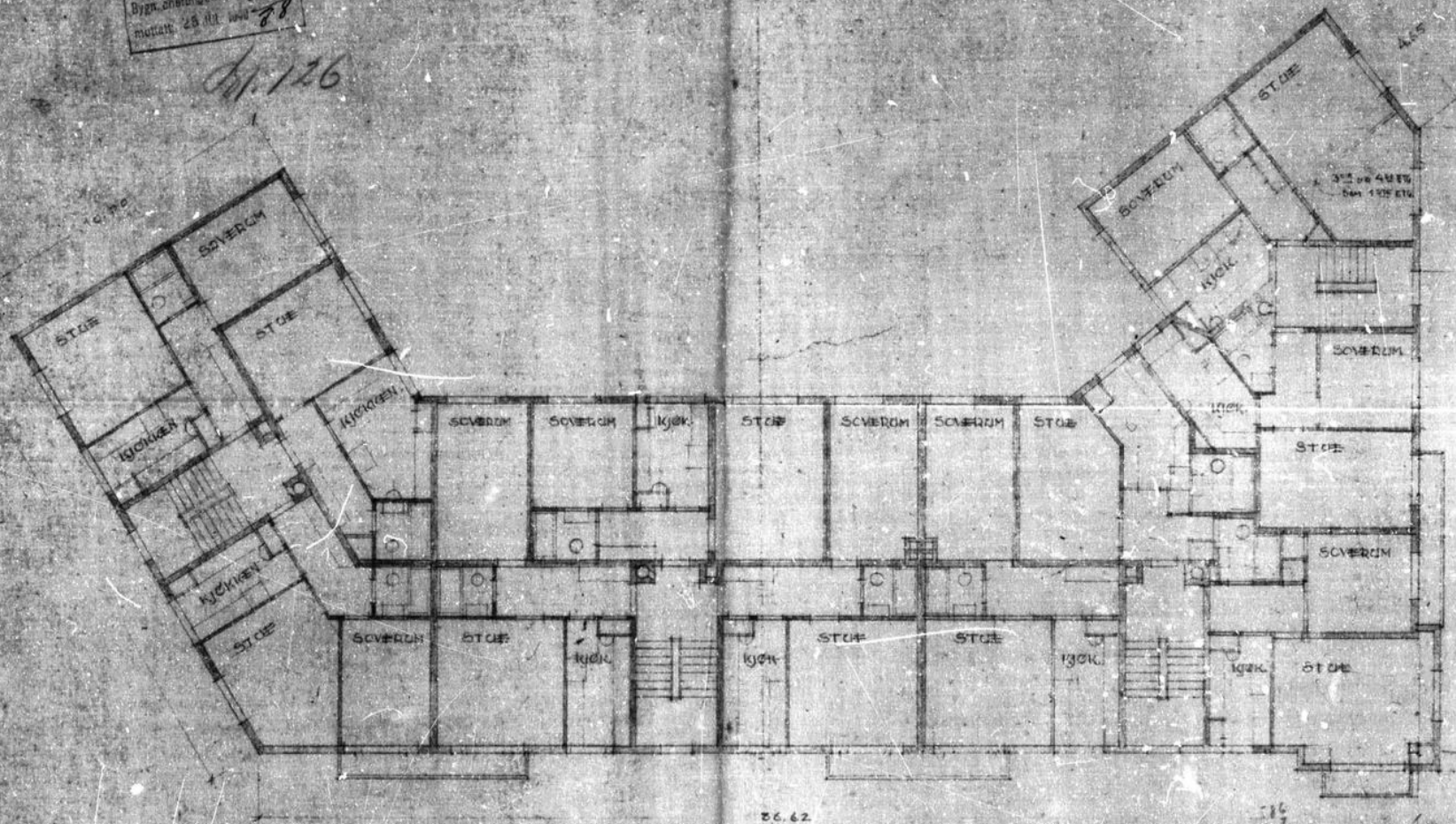
SK. C-14. ANDVORD.

BJØLSENGT. 28 og ØKERNVN. 5

NEDFOTOGRAFERT 19 X

Bygn. sjefens kt. nr. 966/38
mottatt 28 JUL 1938

Bl. 126



2DEN ETG. OG ØVRIGE ETASJER

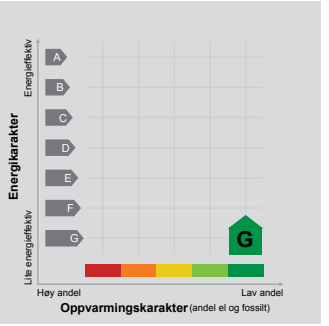
Finn Fauch. Narum
· 23/7-40

FINN FAUCH. NARUM
ARKITEKT

Tegn. no.	Dato:
KORIG. JUU-40	

ENERGIATTEST

Adresse	Kjølberggata 28B
Postnummer	0653
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	262
Seksjonsnummer	29
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80593821
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-106342
Dato	11.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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)

- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Termografering og tetthetsprøving
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0157/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kjølberggata 28B 0653 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 262, snr 29 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