

Hasleveien 1B



Velkommen til

Hasleveien 1B



Salgsoppgaven produsert 9. desember 2024

Carl Berner Torg

Moderne, strøken og gjennomgående 3-r med to balkonger og høy standard - Bygg fra 2020 - Garasje* - Felles takterrasser

Prisantydning	7 990 000,-
Omkostninger	211 500,-
Totalpris	8 201 500,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 376,-
BRA-i	83 kvm
Totalt BRA	88 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2020
Megler	Haakon Telle Bøe
Telefon	992 31 757
E-post	h.boe@nordvikbolig.no







Kort fortalt

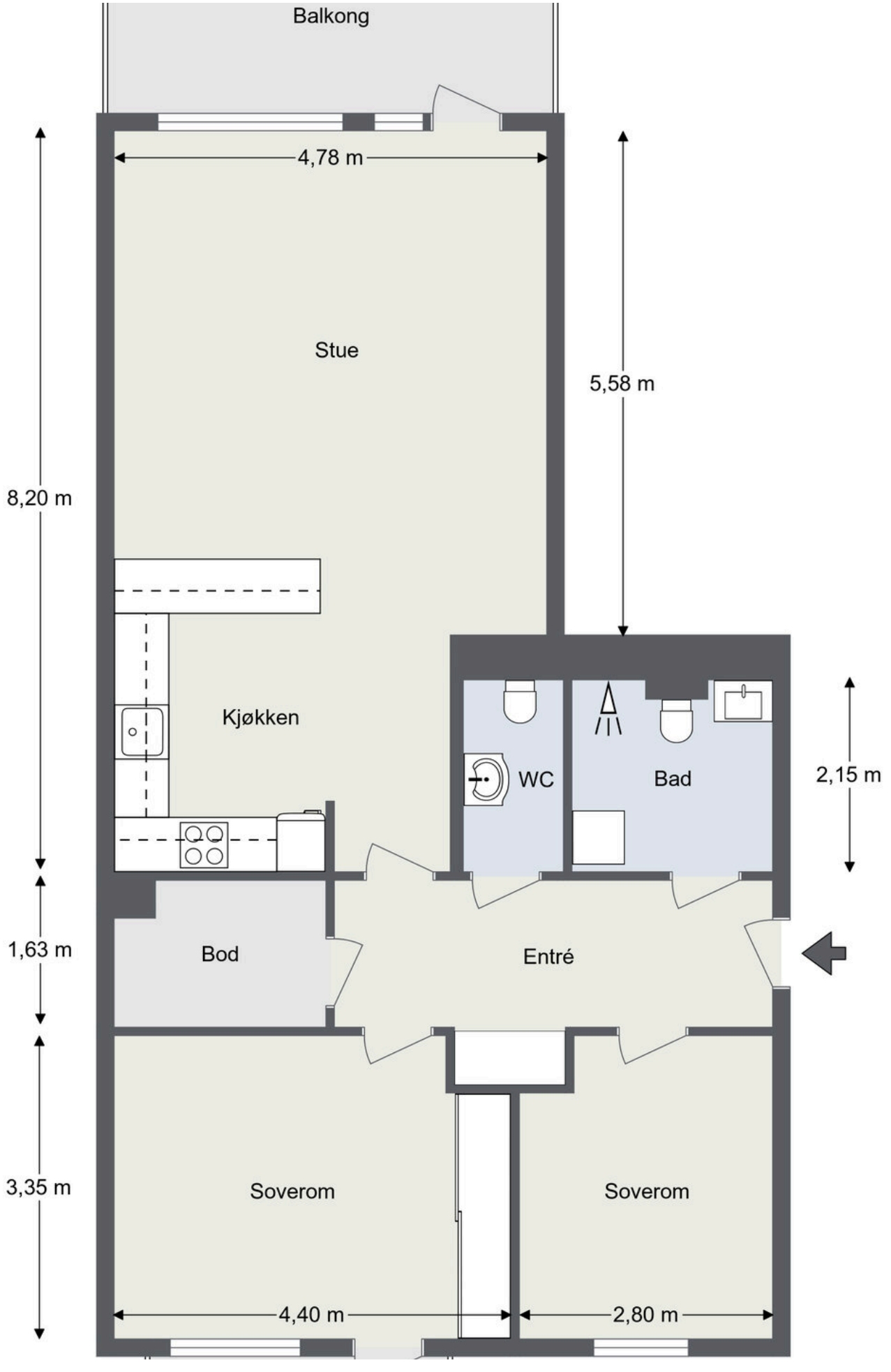
- En lys, moderne og gjennomført 3R med to balkonger og høy standard. Leiligheten ligger i et bygg oppført i 2020 med sentral beliggenhet på Carl Berner. Det er kort vei til alle fasiliteter som dagligvare, butikker, restauranter og offentlig kommunikasjon.

- Her har du en optimal planløsning med store rom, gjennomgående planløsning og naturlig arealfordeling. Leiligheten inneholder praktisk gang med skap, åpen kjøkken- og stueløsning, to gode soverom, toalettrom og stort bad.

- Stor balkong på 10 kvm. vendt mot rolig gårdsrom
- Hovedsoverom med vestvendt balkong på 3 kvm.
- Stilrene overflater med en-stavs parkett og delikate farger
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- Lagringsplass i innvendig bod og kjellerbod
- To felles takterrasser
- Opsjon på kjøp av garasje*

Arealer og innhold

BRA-i:	83 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	88 kvm
TBA:	14 kvm


Balkong
4,78 m
Stue
5,58 m
8,20 m
Kjøkken
WC
Bad
2,15 m
1,63 m
Bod
Entré
3,35 m
Soverom
Soverom
4,40 m
2,80 m










SAKI SAN



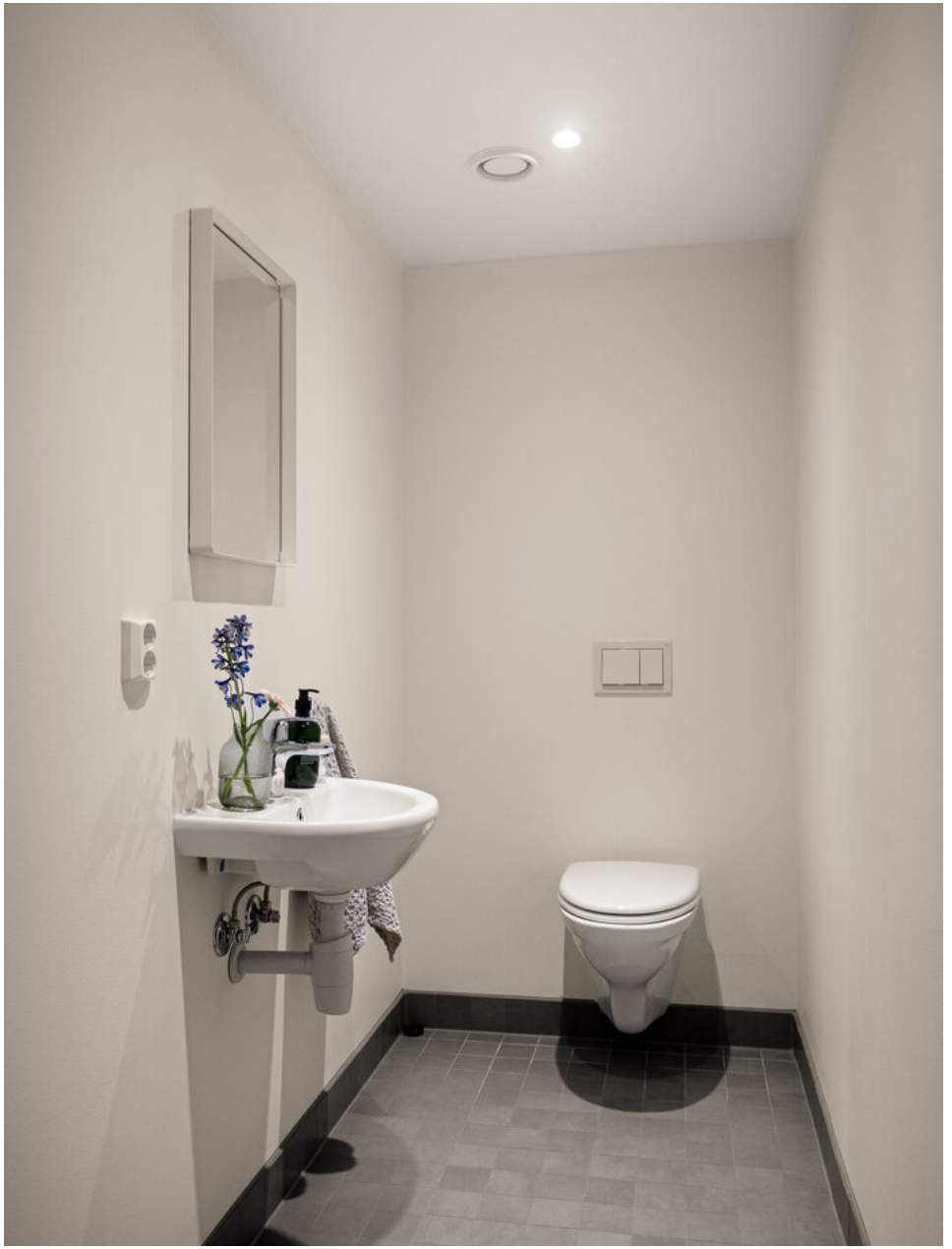
















Informasjon

Hasleveien 1B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0433/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hasleveien 1B, 0571 OSLO
Gnr 226, bnr 69, snr 41 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Peter Moozar

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
199 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
201 100,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
211 500,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
8 191 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
8 201 500,- (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.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 88 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 83 kvm.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 14 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 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

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad, innvendig bod (Sikringsskap er plassert i boden) og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Her får du et umiddelbart lyst, godt og gjennomført førsteinntrykk av denne moderne og lekre 3-roms leiligheten fra 2020. Du vil med en gang legge merke til den pene en-stavs eikeparketten og de delikate fargevalgene. Det er god plass til oppbevaring av sko og yttertøy i garderobeskap. Boligen har balansert ventilasjon med aggregat over tak i entré. Sameiet har fått installert digital nøkkelløsning der beboere kan åpne både fellesdørene/inngangsdørene direkte fra mobilen (den funker parallelt med eksisterende nøkkelløsning).

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne kjøkken med masse lagringsplass, integrerte hvitevarer og skjermet plassering. Stilig innredning med lyse, glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer med koketopp, ovn, kjøl/fryseskap, mikro og oppvaskmaskin. Mekanisk vifte over kokesonen. Kjøkkenet har et tidsriktig uttrykk. Ved kjøkkenet er det plass til spisegruppe.

Lys, romslig og hyggelig stue med store vindusflater og utgang til balkong. I stuen er det god plass til sofagruppe, sofabord og underholdningsavdeling. De store vindusflatene og balkongdøren slipper til rikelig med naturlig lys. og bidrar til en åpen og luftig romfølelse. Planløsningen oppleves naturlig, som gjør innredningsjobben enkel.

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 10 kvm. Her er det god plass til sittegruppe og beplantning. Balkongen har morgensol. Balkongen har et grønt og fint utsyn mot sameiets frodige gårdsrom.

To soverom:
Leiligheten har to soverom med barnevennlig og god tilknytning til hverandre. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og skyvedørsgarderobe langs den ene veggen. Fra soverommet er det utgang til egen, vestvendt balkong på ca. 3 kvm. Her er det plass til kafésett og beplantning.

Soverom 2 passer meget godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet har plass til seng, garderobe og skrivepult. Store vindusflater sikrer godt med naturlig lys, samt luftemuligheter.

Bad:
Delikat baderom fra 2020 med tidløse fliser, downlights med dimmer og behagelig gulvvarme. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og baderomsinnredning med skuffer, servant og vegghengt speilskap. Det er opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon.

Separat toalett:
Praktisk, separat toalett med adkomst fra entréen. Rommet består av veggmontert toalett og servant med ettgreps blandebatteri.

Overflater:
Gulv: En-stavs parkett og fliser på badet. Det er gulvvarme i entré og på stue/kjøkken.
Vegger: Slette, malte vegger og flislagt på badet.
Himling: Malte flater i alle rom. Downlights med dimmer i entré. Takhøyde i stue på 2,5 m.

Parkering

Opsjon på kjøp av selgers parkeringsplass på 550.000,-. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Omkostninger (dok.avgift), eierskiftegebyr og felleskostnader for garasje/p-plass vil komme i tillegg.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja. Skadedyrkontroll fra sommer 2024 påviste åpninger i bygget hvor mus kunne komme inn. Åpningene er undersøkt og utbedret/tettet av utbygger. Ingen registrerte tilfeller av mus etter utbedringene.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. ZAPTECH lade-anlegg.

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)?
Ja. Det er noen små reklamasjoner som er sendt inn til utbygger. Blant annet er det ikke nok effekt i varmeanlegget noe som gjør at oppholdsrom ikke holder 22 grader og bad ikke holder 24. Dette er ikke gjeldene for vår leilighet, men sameiet jobber med dette. I tillegg er det montert stikkontakt uten lokk over vaskemaskin i alle bad. Dette har styret reklamert til utbygger om. Det er noen utettheter og feil i kursfortegnelsene, dette er reklamert til utbygger. I tillegg har det vært innbrudd i noen boder, det er nå satt igang ekstra sikring mot dette.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte

Bygget:
- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- Støpt betong i bærende konstruksjoner og utfyllende fasader i bindingsverk utvendig kledd med panel og teglstein.
- Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.
- Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.
- Det er heis i blokken.

Leiligheten:
- Vinduer med trerammer med 2/3-lags energiglass fra 2019.
- Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 10,65 kvm.
- Utgang til balkong fra ett soverom, balkongen er på 3 kvm.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater vegger og himling bad:
Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

- Overflater og innredning kjøkken:
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Brannalarmene i boligen var ikke testet (ifølge takstmannen).

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

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

B - grønn

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

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren gulvvarme.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 376,- pr. mnd.

Inkluderer: Akto. fjernvarme, internett, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), drift og vedlikehold.

Herav:

Akonto fjernvarme: 1 121,-

Bredbånd: 425,-

Felleskostnader: 2 830,-

Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 017 392,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 7 666 091,- pr. 2022

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Carl Berner Torg;, orgnr. 925584363

Om sameiet

- Sameiet Carl Berner Torg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925584363, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.
- Sameiet består av 111 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som ”bolig”) og 2 næringsseksjoner (lokaler) og 2 næringsseksjon parkering. Med følgende adresser: Hasleveien 1 A - E og Trondheimsveien 115-133.
- Nybyggaranti til 2025.
- I sameiet er det flere takterrasser beboerne kan benytte. Her har man fantastisk panoramautsikt utover Oslo.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
- Sameiets revisor er BDO AS.

Sameiet har serviceavtale med følgende leverandører:

- SecTech: Brannvarslere, utvendig elektrisk lys, ringeklokker, billadere, røykluker
- Flow: VVS – sanitær, varme, sprinkler
- Gupex: Ventilasjon – takvifter, bodaggregat, bodventilasjon, avtrekksvifte garasje
- Hörmann: Porter for innkjøring til garasje
- Kone: Heiser

- Heras: Gitterportene til sameiet
- Lås & Sikring: Service og vedlikehold av hovedlåssystem

Det er etablert arbeidsavtaler med:
- Sefbo AS: Vaktmestertjenester – utføres hver uke. Inspeksjon av røropplegg og dørpumper. Rydding av fellesarealer for søppel. Feie og holde orden rundt miljøstasjonene. Grøntområder sommer og brøyting vinter. Renhold av fellesarealene. Trappeoppgangene feies og vaskes hver uke.
- Malling & Co: Vaktmestertjenester knyttet til ettersyn og kontroll i teknisk rom.

Sameiet har gjort energieffektiviseringsvurderinger som kan kreve investeringer om sameiet vedtar disse. Vil ifølge styreleder nedbetales i løpet av 2-4 år.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse ved overdragelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold med opplysning om ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Fellesformue
Kr 20 047,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årets resultat (2023) vises i resultatregnskapet et overskudd på 689 645 og øker sameiets arbeidskapital. For 2024 var det budsjettert med et overskudd på 321 500,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7479326

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 559 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Området har vært under større oppussing og det er gjort store forbedringer som har resultert i en flott bydel. Carl Berner, Rosenhoff og Rodeløkka er nærmeste nabo som tilbyr en rekke restauranter, barer og butikker. Carls "storstua på Carl Berners plass" er nesten 3000 kvm. med store og små opplevelser, under ett og samme tak. Fordelt over en kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to

store arrangementsrom blir den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre, og vil gi puls til en bydel av Oslo i enorm vekst (https://www.carls.no/). Det er ellers kort vei til Grünerløkka med sitt yrende kulturliv, barer, restauranter, parker og shopping.

Flere matbutikker i området som blant annet Kiwi, Coop Mega og søndagsåpen Joker.

For den treningsglade er det kort vei til Fresh Fitness, Sats og Bare Trening.

Carl Berners Plass er et viktig knutepunkt i kollektivtrafikken, og fra leiligheten er det direktelinjer med trikk, T-bane eller busser til destinasjoner som BI Nydalen, Blindern, OsloMet, Ullevål Sykehus, Oslo S, Majorstuen, Bislett med mer. Du vil med andre ord enkelt kunne ta deg rundt i hele sentrum. For eksempel tar T-banelinjen "Ringen" deg til BI Nydalen på 3 stopp og til UIO Blindern på 6 stopp. Fra Carl Berner kjører T-banelinjene 5. Rett ved har man også busslinje nummer 20, 21, 28 og 31, i tillegg til flybussen. 31-bussen går døgnet rundt! Trikkens linje 17 går også forbi Carl Berner. Se forøvrig www.ruter.no for mer info.

Akerselva er elva som renner fra Maridalen til Bjørvika. Her er det muligheter for lange jogge- og gåturer langs hele elven. Det ble for noen år tilbake startet et prosjekt med å pusse opp store deler av parkarealene rundt elven for å gi Oslo beboere et bredere tilbud. Bare noen hundre meter fra leiligheten er det opparbeidet to volleyballbaner til felles bruk for aktive i området.

Det er mange fine og kjente grøntområder i nærheten. Botanisk Hage er områdets fineste park. Populære Sofienbergparken ligger en kort spasertur unna. Kort vei også til Ola Narr/Tøyenparken. Torshovparken er en nydelig park med mye liv på varme solskinnsdager. Grilling, ballspill og aktiviteter for unge og vokse arrangeres gjennom store deler av sommeren.

Ikke langt til Grünerløkka med sitt mangfold av mennesker, omgivelser og kultur. Olaf Ryes plass og Birkelunden er full av små og sjarmerende butikker, kaféer, restauranter og barer. Her er det et yrende folkeliv de fleste dager i uken med bruktmarked og matmarked på sommerhalvåret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 2022.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående plansak
Saksnr: 202018759

Status: Saken er avsluttet
Saken gjelder: Trondheimsveien 119-125, Sinsenveien 1 og Hasleveien 4-8
Pollux Eiendom AS foreslår å regulere eiendommene med en kvartalsstruktur med høyere utnyttelse. Forslagsstiller anser at utvikling av tomten basert på gjeldende reguleringsplan S- 4888, vedtatt 06.04.2016, nå er lite hensiktsmessig fordi bare ett av de bevaringsregulerte husene gjenstår etter at ett av husene har gått tapt i brann. Plan- og bygningsetaten stopper planinitiativet fordi planinitiativet tar opp problemstillinger som ble avklart gjennom planarbeidet til den gjeldende reguleringen av eiendommene, som er en nylig vedtatt plan.

Pågående byggesaker
Trondheimsveien 132 - Tidsbegrenset bruksendring til barnehage - Sophies Minde. Saksnummer 202111819
Trondheimsveien 132 - Delvis riving og fasadeendring - Sophies Minde. Saksnummer 202204617
Trondheimsveien 132 - Etablering av nytt bydelshus og barnehage i gamle Sophies Minde. Saksnummer 202206421
Det gamle bryggeriet og senere sykehuset i Sophies Minde på Carl Berners plass i Bydel Grünerløkka skal totalrehabiliteres og det skal etableres bydelshus og barnehage. Bydelshuset skal omfatte helsefunksjoner, administrasjon og utadrettede funksjoner, og barnehagen planlegges for 20 avdelinger med tilhørende opparbeidet uteareal. For å skjerme mot støy oppføres støyskjerm mot Trondheimsveien. Flere trær og Lindealléen bevares. Sophies Minde bygget bevares og restaureres, men tilføres også noen moderne elementer blant annet på fasade mot vest. Bülow-Hanssens plass oppgraderes og det etableres to hovedinnganger til bydelshuset på hjørnet ut mot både Bülow-Hanssens plass og Trondheimsveien. Tiltaket omfatter også noen mindre boder plassert i uteoppholdsarealet. Adkomsttorg med to HC-parkeringsplasser, brannoppstillingsplass, renovasjon og energibrønner er inkludert i søknaden.

Hasleveien 3 - 5 - Riving av eksisterende bygninger. Saksnummer 201013910
Søknaden omfatter riving av to tilbygg i sørøst til eksisterende industribygg som tidligere ble brukt til et mekanisk verksted, samt riving av fire frittstående bygninger som har vært utleid til ulike virksomheter som bilverksteder, lagerplass for bilvrak med mer. Samlet BRA er 1426m2. I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav e) godkjennes rivesøknaden mottatt Plan- og bygningsetaten den 29.10.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte fotoer, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/226/69/41:
11.07.1871 - Dokumentnr: 920074 - Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1875 - Dokumentnr: 927219 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1875 - Dokumentnr: 926938 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1877 - Dokumentnr: 923560 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1878 - Dokumentnr: 961024 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1901 - Dokumentnr: 901247 - Bestemmelse om veg
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1912 - Dokumentnr: 900902 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1912 - Dokumentnr: 901199 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1917 - Dokumentnr: 912611 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1924 - Dokumentnr: 993777 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra gnr 126 bnr 105
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1933 - Dokumentnr: 942597 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Trondheimsvn. 113

Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1934 - Dokumentnr: 909961 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1959 - Dokumentnr: 990140 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1975 - Dokumentnr: 927166 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra gnr 126 bnr 105
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1988 - Dokumentnr: 24190 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1989 - Dokumentnr: 20266 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1998 - Dokumentnr: 70199 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. påbygg
lager i nabolaget.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byutviklingskomiteen
v/Plan-og bygningsetaten i Oslo
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2017 - Dokumentnr: 990933 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Gjelder nettstasjon nr. 3172
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2017 - Dokumentnr: 990933 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2017 - Dokumentnr: 990933 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698

Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:99
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:99
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:99
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til anlegg for varelevering
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/anlegg
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:99
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2020 - Dokumentnr: 2703875 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sporveien AS
Org.nr: 915 070 434
Rett til å etablere veggfester og/eller endre veggfester for forankring av

kontaktledning til sporvogn
Bestemmelse om adkomst
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2020 - Dokumentnr: 2404563 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/11772

11.07.1871 - Dokumentnr: 920074 - Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1875 - Dokumentnr: 927219 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1875 - Dokumentnr: 926938 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1877 - Dokumentnr: 923560 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1878 - Dokumentnr: 961024 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1901 - Dokumentnr: 901247 - Bestemmelse om veg
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1912 - Dokumentnr: 900902 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1912 - Dokumentnr: 901199 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1917 - Dokumentnr: 912611 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1924 - Dokumentnr: 993777 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra gnr 126 bnr 105
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1933 - Dokumentnr: 942597 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1934 - Dokumentnr: 909961 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1959 - Dokumentnr: 990140 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1975 - Dokumentnr: 927166 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra gnr 126 bnr 105
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1988 - Dokumentnr: 24190 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1989 - Dokumentnr: 20266 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1998 - Dokumentnr: 70199 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. påbygg lager i nabolaget.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byutviklingskomiteen v/Plan-og bygningsetaten i Oslo
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2017 - Dokumentnr: 990933 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Gjelder nettstasjon nr. 3172
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2017 - Dokumentnr: 990933 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2017 - Dokumentnr: 990933 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:99
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:99
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:99
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til anlegg for varelevering
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/anlegg
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:99
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2020 - Dokumentnr: 2703875 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sporveien AS
Org.nr: 915 070 434
Rett til å etablere veggfester og/eller endre veggfester for forankring av kontaktledning til sporvogn
Bestemmelse om adkomst
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2024 - Dokumentnr: 2274299 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.05.2020 - Dokumentnr: 2404563 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/11772

301/226/69/112:
11.07.1871 - Dokumentnr: 920074 - Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1875 - Dokumentnr: 927219 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse

Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1875 - Dokumentnr: 926938 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1877 - Dokumentnr: 923560 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1878 - Dokumentnr: 961024 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1901 - Dokumentnr: 901247 - Bestemmelse om veg
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1912 - Dokumentnr: 900902 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1912 - Dokumentnr: 901199 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1917 - Dokumentnr: 912611 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1924 - Dokumentnr: 993777 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra gnr 126 bnr 105

Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1933 - Dokumentnr: 942597 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1934 - Dokumentnr: 909961 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1959 - Dokumentnr: 990140 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1975 - Dokumentnr: 927166 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra gnr 126 bnr 105
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1988 - Dokumentnr: 24190 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1989 - Dokumentnr: 20266 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1998 - Dokumentnr: 70199 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. påbygg
lager i nabolaget.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byutviklingskomiteen
v/Plan-og bygningsetaten i Oslo
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2017 - Dokumentnr: 990933 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698

Gjelder nettstasjon nr. 3172
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2017 - Dokumentnr: 990933 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2017 - Dokumentnr: 990933 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:99
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:99
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:99
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til anlegg for varelevering
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/anlegg
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:99
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2020 - Dokumentnr: 2703875 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sporveien AS
Org.nr: 915 070 434
Rett til å etablere veggfester og/eller endre veggfester for forankring av kontaktledning til sporvogn
Bestemmelse om adkomst
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2020 - Dokumentnr: 2404563 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/11772

11.07.1871 - Dokumentnr: 920074 - Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1875 - Dokumentnr: 927219 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1875 - Dokumentnr: 926938 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1877 - Dokumentnr: 923560 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1878 - Dokumentnr: 961024 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1901 - Dokumentnr: 901247 - Bestemmelse om veg
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1912 - Dokumentnr: 900902 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1912 - Dokumentnr: 901199 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1917 - Dokumentnr: 912611 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1924 - Dokumentnr: 993777 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra gnr 126 bnr 105
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1933 - Dokumentnr: 942597 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Trondheimsvn. 113
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1934 - Dokumentnr: 909961 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1959 - Dokumentnr: 990140 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1975 - Dokumentnr: 927166 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra gnr 126 bnr 105
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1988 - Dokumentnr: 24190 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1989 - Dokumentnr: 20266 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1998 - Dokumentnr: 70199 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. påbygg
lager i nabolaget.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byutviklingskomiteen
v/Plan-og bygningsetaten i Oslo
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2017 - Dokumentnr: 990933 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Gjelder nettstasjon nr. 3172
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2017 - Dokumentnr: 990933 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2017 - Dokumentnr: 990933 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:99
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:99
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:99
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til anlegg for varelevering
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/anlegg
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148831 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:99
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:226 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2020 - Dokumentnr: 2703875 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sporveien AS
Org.nr: 915 070 434
Rett til å etablere veggfester og/eller endre veggfester for forankring av kontaktledning til sporvogn
Bestemmelse om adkomst
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2024 - Dokumentnr: 2274299 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.05.2020 - Dokumentnr: 2404563 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/11772

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.

Sameiet har inngått en avtale med Coop sine vektete som daglig inspiserer garasjeanlegget. Dette er gjort på bakgrunn av at det tidligere har vært problemer med uvedkommende som tar seg inn og bruker anlegget. Garasje plassen som medfølger boligen er innenfor en ekstra sperring og er derfor ikke berørt av uvedkommende.

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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil 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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 500,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 54 072,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 156 772,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 21. januar 2025

Megler

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler 2

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98255528

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Hasleveien 1B

Tilstandsrapport

Hasleveien 1 B, 0571 OSLO
OSLO kommune
gnr. 226, bnr. 69, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 02.12.2024 Rapportdato: 06.12.2024 Oppdragsnr.: 18476-24374 Referansenummer: EW3886

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS

Vår ref: Haakon Telle Bøe

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Hasleveien 1 B, 0571 OSLO
Gnr 226 - Bnr 69
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om føren 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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 41 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

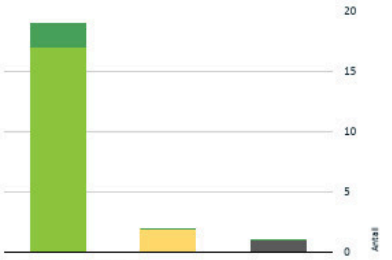
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hasleveien 1 B, 0571 OSLO
Gnr 226 - Bnr 69
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO
Norsk takst

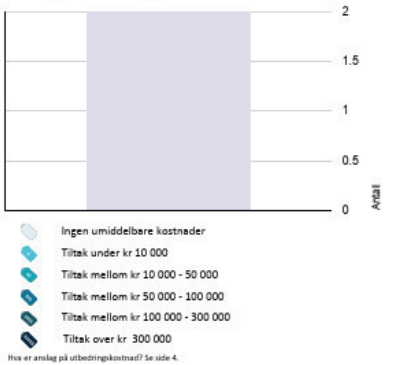
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med nøkler. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Kjøkken > 3 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Byging, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Støpt betong i bærende konstruksjoner og utfyllende fasader i bindingsverk utvendig kledd med panel og teglstein.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Heis:
Det er heis i blokken.

TG 1 Vinduer

Trerammer med 2/3-lags energiglass fra 2019. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Hasleveien 1 B, 0571 OSLO
Gnr 226 - Bnr 69
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 10,65 m².
Utgang til balkong fra ett soverom, balkongen er på 3 m².
Terrassebord på balkong.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Gulvvarme i entré og på stue/kjøkken.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Downlights med dimmer i entré.
Takhøyde i stue på 2,5 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 0 Radon

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

TG 1 Innvendige dører

Glatte laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap i entré og skyvedørsgarderobe på ett soverom.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

Generell

Badet er en baderomskabin fra byggeår.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

3 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger på bad.
Hvite plater i tak.
Downlights med dimmer på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Hasleveien 1 B, 0571 OSLO
Gnr 226 - Bnr 69
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



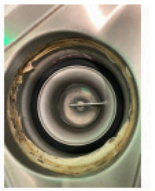
3 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Blücher sluk i gulv.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.



3 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med vegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.



3 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1

Tilstandsrapport

undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en prefabrikkert konstruksjon, såkalt badekabin og hulltaking er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Glatt laminert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, mekanisk vifte over integrert koketopp/ovn, integrert kjøl/frys, integrert mikro og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt på kjøkken.
Ikke synlig waterguard på kjøkken, kun lokalt på oppvaskmaskinen.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

SPESIALROM

3 ETASJE > WC-ROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

WC-rom med veggmontert WC og servant med ettgreps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:

Hasleveien 1 B, 0571 OSLO
Gnr 226 - Bnr 69
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap til vannrør på bad.
Kursoversikt på dør.

TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

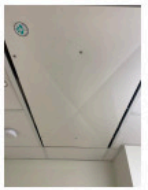
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

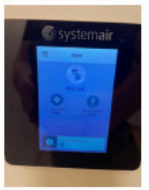
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat over tak i entré.

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. år.

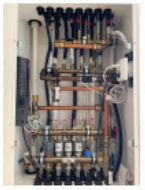




TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren gulvvarme.
Fordelerskap på bad.

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i boden. Elektrisk anlegg er utenfor takstmannens fagområde og derfor kontrollert på ett generelt grunnlag.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

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

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Hasleveien 1 B, 0571 OSLO
Gnr 226 - Bnr 69
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. 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.





TG D Branntekniske forhold

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

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

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Felles brannvarsling og sprinkleranlegg i blokken.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	83			83	14
Kjeller		5		5	
SUM	**83**	**5**			**14**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré , Bod , Bad , WC-rom, 2 Soverom , Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Hasleveien 1 B, 0571 OSLO
Gnr 226 - Bnr 69
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO
Norsk takst

Branncceller

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: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre branncceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

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)
Leilighet i blokk	79	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2024	Trond Bratvold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	69		41	4560 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Hasleveien 1 B

Hjemmelshaver
Moozar Peter

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Carl Berner Torg	83 / 11772	Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99	925584363

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Carl Berner ligger sentralt i hjertet av Oslo med kort gangavstand til sentrum. Dette er en perfekt leilighet for deg som vil bo moderne i en nyere leilighet med umiddelbar nærhet til offentlig transport og variert servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 3. etasje bestående av entré, bod, bad, wc-rom, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2020	Elektronisk avlest på EDR.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7479326			

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hasleveien 1 B, 0571 OSLO
Gnr 226 - Bnr 69
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 brannteknisk 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.

Hasleveien 1 B, 0571 OSLO
Gnr 226 - Bnr 69
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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/EW3886

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 St. Hanshaugen

Oppdragsnr.
5-0433/24

Selger 1 navn
Susan Moozar

Gateadresse
Hasleveien 1B

Poststed
OSLO

Postnr
0571

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☑ Ja
Hjemmelshavers navn: Peter Moozar

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 4
Antall måneder: 3

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Frende Forsikring
Polise/avtalenr.: 461381

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 5-0433/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

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
Beskrivelse: Skadedyrkontroll fra sommer 2024 påviste åpninger i bygget hvor mus kunne komme inn. Åpningene er undersøkt og utbedret/tettet av utbygger. Ingen registrerte tilfeller av mus etter utbedringene.

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: ZAPTECH lade-anlegg.

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

Document reference: 5-0433/24

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

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

Beskrivelse

Det er noen små reklamasjoner som er sendt inn til utbygger. Blant annet er det ikke nok effekt i varmeanlegget noe som gjør at oppholdsrom ikke holder 22 grader og bad ikke holder 24. Dette er ikke gjeldene for vår leilighet, men samelet jobber med dette. I tillegg er det montert stikkontakt uten lokk over vaskemaskin i alle bad. Dette har styret reklamert til utbygger om. Det er noen utettheter og feil i kursfortegnelsene, dette er reklamert til utbygger. I tillegg har det vært innbrudd i noen boder, det er nå satt igang ekstra sikring mot dette.

Document reference: 5-0433/24

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 forsikringskostnader 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: 5-0433/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susan Moozar	0374fcb3fa902337dfb6600 8adf18bd327703e86	28.11.2024 12:19:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

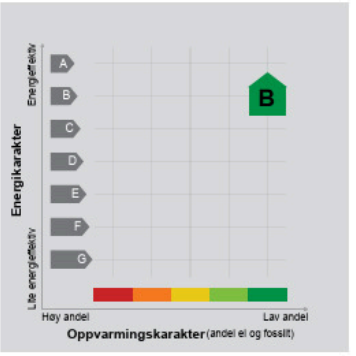
Document reference: 5-0433/24

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

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Haslevelen 1B
Postnummer	0571
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	41
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300644767
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2024-54345
Dato	26.11.2024



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)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Følg med på energibruken i boligen

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0433/24 . Vår ref.: 2797-1-041 Dato: 21.11.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Carl Berner Torg
Organisasjonsnr:	925584363
Seksjonseier:	Moozar, Peter
Medeier:	
Leilighetsnummer:	041
Adresse:	Hasleveien 1 B, 0571 OSLO
Seksjonsnummer:	41
Gnr.	226
Bnr.	69

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7479326.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Garasje: seksjon 112 er seksjonen som den enkelte blir tinglyst med ideell andel.
- Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass.
- Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 376,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	1 121,00	
Bredbånd	425,00	
Felleskostnader	2 830,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	325,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	20 047,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@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/Øyvind Hatvik, e-post: carlbernertorg@styrerommet.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.
Styrets kontaktinfo: carlbernertorg@styrerommet.no
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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2797
Sameiet Carl Berner Torg

Velkommen til årsmøte i Sameiet Carl Berner Torg

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 26. april kl. 14:00 og lukker 29. april kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2797

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.

Annen informasjon
Det vil bli avholdt et informasjonsmøte i forkant av avstemmingsperioden.
Dette vil bli avholdt XX dato XX klokken XX

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valgkomite inn i vedtektene
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Carl Berner Torg

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

Ole Vegard Tveita (rådgiver i OBOS) velges til møteleder/moderator for det digitale møte.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Håkon Moslet og Susanne Lie velges som protokollvitne

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2797 Vedlegg årsrapports sak 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Styrets innstilling

Styrehonoraret har vært holdt lavt de siste årene pga ustabilitet og underskudd i regnskap.

Forslaget fra styret er at styregodtgjørelsen følger generell lønnsvekst fra og med neste styreperiode, slik at godgjørelsen i utgangspunktet er forutsigbar.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

Sak 6

Valgkomite inn i vedtektene

Forslag fremmet av:
Jens Barland for valgkomiteen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vårt forslag, som vi vil fremme til Generalforsamlingen og til styret, er dette som OBOS har sendt over til oss med en liten redigering:

Ny vedtekt §22 blir som følger:

"§ 22 Valgkomité

· Generalforsamlingen **kan** velge en valgkomité. Medlemmene i denne oppnevnes for ett år.

· Valgkomiteens oppgave er å bistå Generalforsamlingen med å velge egnede representanter til tillitsverv.

· Valgkomiteen skal be beboerne om forslag til kandidater med begrunnelse, via Vibbo og oppslag i fellesarealer eller i digitale kanaler sameiet bruker for informasjon.

· Valgkomiteen skal forhøre seg med det enkelte styremedlem om hvordan styrearbeidet har fungert i perioden samt om medlemmer på valg tar gjenvalg. Det er viktig å kartlegge hva slags kompetanse/erfaring styret har behov for i kommende periode.

· Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i rekrutteringsarbeidet.

· Valgkomiteen skal tilstrebe å sikre breddekompetanse i styret."

Det finnes argumenter både for og mot å ta dette inn i vedtektene.

Slik vedtektene er utformet i dag, er de minimalistiske i den forstand at de bare inneholder det loven pålegger skal være i vedtektene.

Fordelen med det er at styre og generalforsamling får store fullmakter. Og at man kan kjøre enklere prosesser uten valgkomité.

Argumentene for å ha valgkomité kan i vårt tilfelle bl.a. være følgende:

- CBT er et stort og komplekst sameie, både med mange og ulike leiligheter og beboere, store næringslokaler, eget parkeringsanlegg - samt sammensatte omgivelser som vi må forholde oss til på mange måter. Dette betyr at vi bør legge oss høyere enn minimumsstandard når det gjelder rutiner og styresett. Da hører det med å ha valgkomité.
- Styrearbeidet kan være krevende i et slikt sameieselskap. En valgkomité vil da være avlastende for styret. Valgkomiteen kan også jobbe mer målrettet.
- Med så mange aktører vil det demokratiske styringsmekanismer i sameiet bli bredere ved at det er ulike organer med ulike roller.

I vårt forslag har vi skrevet inn "kan velge", noe som gir generalforsamlingen mulighet til å la være hvis man en gang står i en situasjon hvor det er vanskelig eller ikke hensiktsmessig.

Vårt forslag er å legge disse argumentene til grunn, og la generalforsamlingen vedta denne endringen i vedtektene.

Forslag til vedtak

Ny vedtekt §22 med innhold godkjennes.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Informasjon fra valgkomiteen.

Valgperiode:
Det var to medlemmer som i 2023 var valgt for 2 år. Den ene har gått ut av styret, den andre går ut ved generalforsamlingen. Hele styret er derfor på valg.

I vedtektene § 11 står det: «Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det seksjonseiermøtet som foretar valget.»

Valgkomiteen ønsker kontinuitet, og at ikke alle styremedlemmer skiftes samtidig. Derfor innstilles det på tre styremedlemmer for to år, og to for ett år. Valgkomiteen mener også at ledervervet bør velges for ett år om gangen. Varamedlemmene foreslås for ett år.

Valgkomiteens forslag er innenfor generalforsamlingens fullmakter, ifølge vedtektene.

Valgkomité 2024-2025:

Disse stiller seg til disposisjon:

· Jens Barland, gjenvalg

· Thor Gjermund Eriksen, gjenvalg

· Susanne Lie, nyvalg

Med hilsen valgkomiteen, som avsluttet sitt arbeid 21.3.2024

Roller og kandidater

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

- Øyvind Hatvik
  Foreslås som styreleder for ett nytt år. Har vært styreleder for sameiet siden 2022, og har tidligere styreledererfaring fra flere sameier/borettslag. Har gode administrative/økonomiske erfaringer som seniorrådgiver i Vy.

Valg av 3 styremedlem 2 år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Kersti Maren Halvorsen
  Foreslås som nytt styremedlem for to år. Produktsjef i Visma Enterprise. Kompetanse i økonomi, kommunikasjon og relasjoner.
- Kristoffer Knutsen Erichsen
  Foreslås som styremedlem for to nye år. Styremedlem i sameiet siden ekstraordinær generalforsamling desember 2023. Bygningsingeniør, prosjektleder i OBOS Prosjekt. Har erfaring med byggesaker fra flere sider av bordet.

- Richard Arne Karlsen
  Foreslås som styremedlem for to nye år. Styremedlem i sameiet siden ekstraordinær generalforsamling desember 2023. Representerer næringsdelen. Eiendomssjef i Coop Øst, og er i kraft av det medlem i flere eiendomsstyrer, og med kompetanse i eiendomsforvaltning.

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

- Vidar Nesbu
  Foreslås som nytt styremedlem for ett år. Politi, og med juridisk kompetanse. Spesielt opptatt av å bidra til et godt bofellesskap i sameiet.

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

- Jon Tørrissen
  Foreslås som nytt 1. varamedlem, for ett år. Selger ved Novabil. Opptatt av gode relasjoner og vil bidra til gode sosiale forhold i sameiet.
- Lars Veggum
  Foreslås som nytt 2. varamedlem, for ett år. Sivilingeniør som jobber som dataanalytiker i Elkjøp. Vil bidra til et veldrevet sameie.

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Jens Barland
  Foreslås gjenvalgt som medlem i valgkomiteen, for ett år. Prorektor Høyskolen Kristiania. Medieforsker. Tidligere NTNU og i diverse medier. Erfaring fra styrearbeid.
- Susanne Lie
  Foreslås som nytt medlem i valgkomiteen, for ett år. Var styremedlem i sameiet 2020-2022. Jurist. Juridisk fagdirektør i Datatilsynet. Erfaring fra styrearbeid.
- Thor Gjermund Eriksen
  Foreslås gjenvalgt som medlem i valgkomiteen, for ett år. Konsernsjef i Bane NOR, tidligere Norsk Tipping, NRK og Amedia. Erfaring fra styrearbeid.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Hatvik	Trondheimsveien 121
Styremedlem (til nov 23)	Håvard Strand Bjørnsen	Jordbærveien 63
Styremedlem	Gunnar Jordfald	Trondheimsveien 121
Styremedlem	Julie Bui	Hasleveien 1 C
Styremedlem (til nov 23)	Bendik Kristiansen	Trondheimsveien 121
Styremedlem (fra nov 23)	Kristoffer Knutsen Erichsen	Hasleveien 1 B
Styremedlem (fra nov 23)	Richard Karlsen	Tristilsvingen 20, Rælingen

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. Styret kan også kontaktes via denne siden.

Generelle opplysninger om Sameiet Carl Berner Torg
Sameiet består av 115 seksjoner (111 Bolig / 4 Næring)
Sameiet Carl Berner Torg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 925584363, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
226 69

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

Sameiet Carl Berner Torg har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Styret 2023/2024 har bestått av fem personer inklusiv styreleder. Det har vært en del utskiftninger, grunnet Coop Øst SA oppkjøp av næringsdelen samt at Bendik trakk sitt verv.

- Øyvind Hatvik: Leder – ansvarlig for styreledelse, økonomi, ekstern kontakt, reklamasjoner og beboersaker
- Gunnar Jordfald: Styremedlem – ansvar for VVS, renovasjon, heiser, tekniske spørsmål
- Bendik Kristiansen/Kristoffer Erichsen: Styremedlem – elektrisitet, renhold, låssystemer, brannvarsler og utearealer.
- Julie Bui: Styremedlem – ansvar for HMS, ansvar for garasjen, programmering av portåpnere, boder, nøkkelbestilling, Zaptec el-billadesystem og er kontaktperson for leverandør (Charge 365).
- Håvard Strand Bjørnsen/Richard Karlsen: Styremedlem – representant for næringsdel, ansvarlig for forretningsdelen og vedlikeholdsavtaler for sameiet.

I perioden har styret avholdt 12 styremøter og noen særmøter. Vi har hatt en rekke møter med Carls og kommunikasjon med diverse representanter fra næringsdelen. Det har vært avholdt styremøte hver måned, med hyppigere frekvens i perioder. Styremøtene har i hovedsak vært fysiske og har vart 1 ½ til 2 ½ timer. Styremøtene har vært en kombinasjon av vedtaksmøter og diskusjonsmøter. De aller fleste saker har vært enstemmige, dvs vi er enige om hva vi skal vedta, men enkelte saker har det vært formell avstemning på. Dessverre har styret vært påvirket av både sykdom og utskiftning, og har i perioder brukt for lang tid på å svare og utbedre for sameiet.

Styremedlemmene har derimot i utstrakt grad kommunisert elektronisk mellom styremøtene.

Det har vært to store saker som har tatt mye tid for styret i 2023, og dette er koordinering for utfordringene med gulvvarme og ekstern byggteknisk gjennomggang (OPAK).

Valgkomite
Det ble opprettet en valgkomite i etterkant av fjorårets infomøte. Det er også lagt opp til en egen sak på årsmøtet at vi vedtektstfester at sameiet kan ha en valgkomite og hvilket mandat de skal ha.

Valgkomiteen har gjort en god jobb med å sikre et fullt styre til kommende årsmøte, nå også med to vararepresentanter for å sikre kontinuitet i styrearbeidet. Det største problemet med rekruttering er til vervet som styreleder, men siden hele styret blir byttet ut i kommende årsmøte med unntak av de to nye medlemmene som kom inn i november, så har nåværende styreleder sagt seg villig til å stille for ett år til. Vi anmoder beboere om å melde seg til valgkomiteen om de kunne vært interessert i å stille seg til disposisjon for årsmøtet i 2025.

Kommunikasjon
Vibbo har vært styrets kommunikasjonskanal ut mot beboerne. Inngående henvendelser har kommet på oppslag eller epost på Vibbo. Styret har lagt ut informasjon om styrets arbeid. Vi har prøvd å fortløpende besvare henvendelser under nyheter og oppslag. Det har roet seg ganske mye på Vibbo etter at styret har økt informasjonen om styrets arbeid og redusert diskusjoner her, men styret ser fortsatt behov for å bedre naboskapet i sameiet.

Serviceavtaler og arbeidsavtaler
Det er etablert serviceavtaler med de viktigste leverandørene av tjenester til sameiet, men vi har en gjennomgang av disse både med tanke på kvalitet og pris.
Avtalene er hovedsakelig inngått med de som har levert tjenester i forbindelse med byggingen, slik at garantien/reklamasjonsretten er i behold.

Vi har serviceavtale med følgende leverandører:
- SecTech: Brannvarslere, utvendig elektrisk lys, ringeklokker, billadere, røykluker
- Flow: VVS – sanitær, varme, sprinkler
- Gupex: Ventilasjon – takvifter, bodaggregat, bodventilasjon, avtrekksvifte garasje
- Hörmann: Porter for innkjøring til garasje
- Kone: Heiser
- Heras: Gitterportene til sameiet
- Lås & Sikring: Service og vedlikehold av hovedlåssystem

Det er etablert arbeidsavtaler med:
- Sefbo AS: Vaktmestertjenester – utføres hver uke. Inspeksjon av røropplegg og dørpumper. Rydding av fellesarealer for søppel. Feie og holde orden rundt miljøstasjonene. Grøntområder sommer og brøyting vinter. Renhold av fellesarealene. Trappeoppgangene feies og vaskes hver uke.
- Malling & Co: Vaktmestertjenester knyttet til ettersyn og kontroll i teknisk rom.

OPAK-rapport
Det ble bestilt en rapport av OPAK hvor de ble bedt om å vurdere om utbygger har fulgt forskrifter og byggenorm. Styret har fått god bistand av en engasjert beboer til å detaljere listen.

- Mange av punktene vi fikk undersøkt viste seg å ikke være feil og/eller grunnlag for reklamasjon, og det er positivt at OPAK bekrefter at mye er i orden.
- Enkelte andre ting har vi foreløpig vurdert det til å være noen ting som er lette å undersøke og/eller reklamere på (beslag og taknedløp). Vi har allerede reklamert på tre punkter her.
- Balkonger og fjernvarmeanlegget er blitt utbedret parallelt med at rapporten ble laget, men vi er i dialog med et firma som spesialiserer seg på fjernvarme og energisparing for videre prosess her.
- Vi har også en kategori av elementer som er i en gråsone, hvor styret ikke tror det er hensiktsmessig å gå videre med da det i så fall vil innebære en krevende saksgang med uvisst utfall (f eks lekkasjesikring).
- Til slutt er det enkelte punkter som styret ikke vil forfølge videre, men som kan undersøkes nærmere av seksjonseiere om de ønsker (punkter rundt trinnlyd/ventilasjon).

Vi kan bruke rapporten som et underlag for hva vi skal bruke tid på videre, og for å støtte opp om en vedlikeholdsplan som styret må få utformet.

Reklamasjoner
I hovedsak har den enkelte seksjonseier selv ansvar for å reklamere på forhold i sin seksjon. Styret reklamerer derfor kun i de tilfeller der det er klart at avvik er systematiske og skyldes forhold i

fellesinstallasjoner. Likevel har reklamasjonssaker lagt beslag på en betydelig del av styrets arbeidskapasitet. De viktigste sakene nevnes i det følgende.

Gulvvarme
Det har fra første høst etter innflytting vært mye problemer med temperaturen i bad og oppholdsrom med vannbåren gulvvarme. Problemene har vedvart hos en del eierseksjoner selv om det er ratt i verk flere tiltak for å løse problemene.
Senhøstes 2023 ble det en tydelig ny giv i saken. Flow ansatte en ny person mest spesielt ansvar for blant annet oppfølging av gulvvarmeanlegg. Det ble gjort en omfattende innsats, og status er nå at det ikke er noen meldinger om større problemer. Situasjonen er radikalt forbedret, selv om det ikke kan utelukkes at nye ting dukker opp.

Det har ikke vært skiftet komponenter på anlegget, alt har dreid seg om innjustering. Et unntak er at det i høst ble skiftet defekte reguleringsbokser i koblingsskapene på noen bad. Vi har bestilt en vurdering av Sustevo, som spesialiserer seg på fjernvarmeanlegg og energisparing. De skal gjennomgå funksjonen til sentralvarmeanlegget, se på muligheter for energisparing og bidra til å etablere vedlikeholdsrutiner.

Uført arbeid er i sin helhet dekket som reklamasjon av PEAB/underleverleverandører. Styrets arbeid er å anse som en innsats for å koordinere oppfølgingen av leilighetene som har varmeproblemer og sikre effektiv respons fra PEAB/underleverandørene. Hver seksjonseier står fritt til å melde inn egne reklamasjoner fortløpende her.

Ventilasjon
Hver leilighet er utstyrt med et separat ventilasjonsanlegg som er eiers eget ansvar. Likevel har styret organisert innkjøp og utdeling av filtre som skal byttes hvert halvår. Nytt av året er at beboerne kan etter eget ønske og for egen kostnad engasjere Gupex til å skifte filtrene.

Ventilasjon for fellesarealene følges opp av styret. Det har vært utført en grundig registrering av status på vifter plassert på taket og takterrassen. En stor og kostbar avtrekksvifte i garasjen har vært skiftet som garantisak.

Fasader/Verandaer
Det har vært flere klager på at regnvann og smeltevann renner ned mellom bakkant av verandaene og ytterveggen. Dette skyldes at verandaene består av et betongelement som henger utenpå veggen. For å gi rom til lufting, varmeutvidelse og andre typer bevegelse, er det en åpen spalte mellom betongelementet og ytterveggen. Etter å ha utbedret en og en veranda ettersom det kom inn klager, startet PEAB en systematisk utbedring av alle aktuelle verandaer. Det ble installert et metallbeslag som dekker over den åpne spalten slik at vannet i stedet føres ut til verandaenes ordinære vannutkast. Dette gjelder bare de øverste balkongene, da beslagene tetter slik at det ikke kommer vann til spaltene mellom vegg og de underliggende balkonger. Det er totalt utbedret drøyt 20 balkonger slik at det har vært et omfattende prosjekt. Arbeidene er utført uten kostnader for sameiet. Styret er også i dialog med PEAB om å utføre utbedringer på verandaer mot Hasleveien og Trondheimsveien.

Gjøre garasjeanlegget tryggere
Vi har fortsatt problemer med uønskede personer i garasjeanlegget. Det har utartet til å bli et sted for salg og bruk av narkotika, og selv om mange forlater området når de blir bedt om det, så har

det vært trusler mot beboere. Styret synes at den intelligente kameraovervåkningen fungerer dårligere enn vi hadde håpet. Vi er i dialog med Skan-Kontroll med å få vektere hurtigere til sameiet. Det er også mulig å gå inn i garasjeanlegget via kjøreporten, men vi har fått AIMO-park til å redusere åpningstidene til garasjeanlegget til Coops åpningstid +/- 30 min. Vi har fått installert beslag på dørene til oppgangene for å redusere muligheten for å bryte seg inn i sameiet.
Vi oppfordrer beboere til å ringe vektere ved behov i garasjeanlegget – tlf nr: 07526

Utfordringer mellom beboerne
Det har vært utfordringer med støy, spesielt fra festlige lag som benytter balkonger eller har dører/vinduer åpne, selv om utfordringene med Carls nok vil overgå vår egen støy i hyppighet. Vi ber beboere om å vise hensyn i den kommende sommersesongen.
Det har blitt ryddigere, selv om det fortsatt er tendenser til at noen setter fra seg søppel utenfor dunkene. Problemet med tetting av brønnene til papp/papir skyldes i hovedsak at pappen ikke rives i små nok biter.
Røyking/grilling fra balkongene og innsig i andres lufteventiler er fortsatt en utfordring. Styret får færre klager på dette, men vi antar dette delvis skyldes at dette er tatt opp direkte med beboere og styret tidligere.
Parkering i bakgården viser seg å være et gjentagende problem, og styret anmoder alle beboere om å redusere dette til korte opphold (maks 20 minutter med unntak av flytting) og at det ikke parkeres ved brannoppstillingsplasser uten tilsyn. Vi anmoder beboere om å kontakte Unipark på 918 43 000 om det står biler parkert i bakgården eller blokkerer avsatt plass for brannbiler. Det vil iverksettes tauing om dette ikke følges.
Styret vil sørge for at det blir organisert sosiale tilstelninger og har forespurt fjorårets sosialkomite om å delta i en fast sosialkomite med et visst budsjett.

Carls
Carls tar støyproblematikken på alvor, og planlegger en del avbøtende tiltak. Styret vil ha løpende kontakt med Carls rundt dette. De skal også få fikset sykkelboden (dør, opprydning, fikse himling etc). Det har også vært diskusjoner rundt passasjen til Rosetorget hvor det både er utfordringer med parkering, søppelhåndtering og vedlikehold. Vi vurderer å få til en vaktmesteravtale som dekker både sameiets og Carls sitt uteareal.

HMS
Årlig kontroll og evaluering av fellesarealene ble gjennomført den 12. Oktober 2023. I tillegg ble det gjort ekstra kontroll av lekeplass/uteareal den 11. Oktober 2023.
Styret gjorde en felles anskaffelse av filtre til ventilasjonsanleggene. Denne posten er utkvittert per 25. Oktober 2023.

Garasjesameiet
Det har vært mye problemer med garasjeportene helt siden overtakelsen på slutten av 2020. Etter at leverandøren skiftet ut løpehjulene og opphengsskinnene på begge de indre portene fungerer det mekaniske bra.

Vi har benyttet Parqio for automatisk åpning med skiltgjenkjenning siden 1. Januar 2024, og det har fungert bedre enn gammel løsning. Beboere kan også åpne porten via Parqio-appen.

Felleskostnadene

For 2023 har sameiet gått med et fint overskudd, og styret har valgt å ikke øke felleskostnadene. Vi vil fortløpende vurdere behovet om det er store endringer i energikostnader. Vi vil sette av deler av overskuddet til en vedlikeholdskonto.

Forsikring
Sameiet er forsikret i Tryg forsikring, polisenummer 7479326. Forsikringen dekker bygninger og fellesarealer. Forsikringen har vært benyttet til å dekke to reparasjoner av garasjeporten ut mot Hasleveien (innbruddsforsøk og påkjørsel), men det har ikke vært større forsikringssaker i 2023.

Vi minner om at alle eierne må ha egen innboforsikring for å dekke skader i egen leilighet.

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 2023.

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

Ingen vesentlige budsjettavvik

Vi ser ingen vesentlige avvik i årsregnskapet, men det er fortsatt utfordringer med avdelingsregnskapet, spesielt mellom bolig og næring. Styret har hatt en gjennomgang med OBOS for å få dette i orden i fremtiden, samt å gjøre en avregning for feilaktige/manglende belastning mellom avdelingene. Dette går begge veier, og vi har ikke full oversikt over hvor mye dette utgjør.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet et overskudd på 689 645 og øker sameiets arbeidskapital. Dette tilsvarer omtrent underskuddet vi gikk med for 2022.

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 2 363 962.
Det tilsvarer 4 måneders husleie og er innenfor den generelle anbefalingen til likviditet.

Styret har valgt å opprette en vedlikeholdskonto hvor vi setter av 5 % av omsetningen hvert år. Det er anbefalingen fra OBOS etter at vi tok opp spørsmål om vi burde opprette et vedlikeholdsfond. For 2023 utgjør dette overkant av kr 300 000, men vi har allerede overført kr 500 000. Ved større planlagte vedlikeholdsarbeider skal tas fra denne kontoen.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET CARL BERNER TORG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET CARL BERNER TORG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: EB7QX-AQVYF-8HOSE-JLKIZ-1ZbA8-7OPV5

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EB7QX-AQVYF-8HOSE-JLKIZ-1ZbA8-7OPV5

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA Side 2 av 2
Vedlegg 1 Årsregnskap 2023 Vedlegg 1 Årsregnskap 2023.pdf

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange
Partner
Serienummer: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-05 05:51:28 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EB7QX-AQVYF-8HOSE-JLKIZ-1ZKAB-7OPV5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SAMEIET CARL BERNER TORG
ORG.NR. 925 584 363, KUNDENR. 2797

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	-	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:						
Innkrevde felleskostnader	2	6 577 614	5 689 078		6 456 000	6 579 000
Andre inntekter	3	88 821	81 908		0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 666 435**	**5 770 986**		**6 456 000**	**6 579 000**
DRIFTSKOSTNADER:						
Personalkostnader	4	-28 200	-28 905		-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-200 000	-205 000		-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-5 763	0		0	0
Revisjonshonorar	6	-25 372	-4 657		-11 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-156 015	-149 993		-157 000	-164 000
Konsulenthonorar	7	-221 374	-22 839		-25 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-877 819	-1 033 507		-1 040 000	-1 020 000
Forsikringer		-379 939	-319 747		-355 000	-418 000
Kommunale avgifter	9	-1 080 467	-921 802		-945 000	-1 245 000
Energi/fyring	10	-1 918 861	-2 628 610		-1 860 000	-1 860 000
TV-anlegg/bredbånd		-549 244	-615 482		-662 000	-577 500
Andre driftskostnader	11	-571 995	-528 541		-492 500	-525 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 015 050**	**-6 459 083**		**-5 832 500**	**-6 257 500**
DRIFTSRESULTAT		**651 386**	**-688 097**		**623 500**	**321 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:						
Finansinntekter	12	38 303	11 162		0	0
Finanskostnader	13	-44	0		0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**38 259**	**11 162**		**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**689 645**	**-676 935**		**623 500**	**321 500**
Overføringer:						
Til opptjent egenkapital		689 645	0			
Fra opptjent egenkapital		0	-676 935			

SAMEIET CARL BERNER TORG
ORG.NR. 925 584 363, KUNDENR. 2797

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	11 526	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 526**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 223	3 573
Kundefordringer		1 414	0
Forskuddsbetalte kostnader		204 320	198 502
Driftskonto OBOS-banken		1 129 769	1 230 237
Sparekonto OBOS-banken		1 552 577	1 016 777
SUM OMLØPSMIDLER		**2 895 302**	**2 449 090**
SUM EIENDELER		**2 906 828**	**2 449 090**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 375 488	1 685 844
SUM EGENKAPITAL		**2 375 488**	**1 685 844**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 171	62 396
Leverandørgjeld		491 169	699 618
Annen kortsiktig gjeld		0	1 232
SUM KORTSIKTIG GJELD		**531 340**	**763 246**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 906 828**	**2 449 090**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Carl Berner Torg

Øyvind Hatvik Julie Bui Richard Arne Karlsen

Kristoffer Knutsen Erichsen Gunnar Jordfald

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 415 200
Akto strøm	1 352 496
Felleskostnader	589 464
TV	566 100
Oppvarming	533 304
Garasjeleie	121 050
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 577 614**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Felleskostnad tidligere år	3 150
Ladeinntekter, EL-bil	74 608
Tilbakebetaling fra Noractor	11 063
SUM ANDRE INNTEKTER	**88 821**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 372.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Byggfaglig rådgivning, Opak AS	-136 486
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 813
Områdekontroll, AS Skan-kontroll	-80 075
SUM KONSULENTHONORAR	**-221 374**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-42 822
Drift/vedlikehold VVS	-103 998
Drift/vedlikehold elektro	-20 349
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 975
Drift/vedlikehold heisanlegg	-175 222
Drift/vedlikehold brannsikring	-186 375
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-118 133
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-178 749
Egenandel forsikring	-9 000
Kostnader dugnader	-5 196
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-877 819**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-657 784
Renovasjonsavgift	-422 683
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 080 467**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-280 002
Fjernvarme	-1 638 859
SUM ENERGI / FYRING	**-1 918 861**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-699
Driftsmateriell	-817
Vaktmestertjenester	-234 487
Renhold ved firmaer	-269 988
Snørydding	-21 519
Andre fremmede tjenester	-3 015
Andre kontorkostnader	-675
Bank- og kortgebyr	-4 547
Velferdskostnader	-31 248
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-571 995**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 217
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 186
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	900
SUM FINANSINNTEKTER	**38 303**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-44
SUM FINANSKOSTNADER	**-44**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

BENK		
Tilgang 2023	17 289	
Avskrevet i år	-5 763	
		11 526
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**11 526**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-5 763**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7479326. 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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 26.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.24
Selskapsnummer: 2797 **Selskapsnavn**: Sameiet Carl Berner Torg

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

Ole Vegard Tveita (rådgiver i OBOS) velges til møteleder/moderator for det digitale møte.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Håkon Moslet og Susanne Lie velges som protokollvitne

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valgkomite inn i vedtektene

Ny vedtekt §22 med innhold godkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Øyvind Hatvik

Styremedlem 2 år (kun 3 skal velges)

- ☐ Kersti Maren Halvorsen
- ☐ Kristoffer Knutsen Erichsen
- ☐ Richard Arne Karlsen

Styremedlem 1 År (kun 1 skal velges)

- ☐ Vidar Nesbu

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Jon Tørrissen
- ☐ Lars Veggum

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- ☐ Jens Barland
- ☐ Susanne Lie
- ☐ Thor Gjermund Eriksen

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Carl Berner Torg

Organisasjonsnummer: 925584363
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. april kl. 14:00 til 29. april kl. 14:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 54.

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:
Ole Vegard Tveita (rådgiver i OBOS) velges til møteleder/moderator for det digitale møte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:
Håkon Moslet og Susanne Lie velges som protokollvitne

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **8**
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: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Styrets innstilling
Styrehonoraret har vært holdt lavt de siste årene pga ustabilitet og underskudd i regnskap.

Forslaget fra styret er at styregodtgjørelsen følger generell lønnsvekst fra og med neste styreperiode, slik at godgjørelsen i utgangspunktet er forutsigbar.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 250 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valgkomite inn i vedtektene

Fremmet av: Jens Barland for valgkomiteen

Vårt forslag, som vi vil fremme til Generalforsamlingen og til styret, er dette som OBOS har sendt over til oss med en liten redigering:

Ny vedtekt §22 blir som følger:

"§ 22 Valgkomité

· Generalforsamlingen **kan** velge en valgkomité. Medlemmene i denne oppnevnes for ett år.

· Valgkomiteens oppgave er å bistå Generalforsamlingen med å velge egnede representanter til tillitsverv.

· Valgkomiteen skal be beboerne om forslag til kandidater med begrunnelse, via Vibbo og oppslag i fellesarealer eller i digitale kanaler sameiet bruker for informasjon.

· Valgkomiteen skal forhøre seg med det enkelte styremedlem om hvordan styrearbeidet har fungert i perioden samt om medlemmer på valg tar gjenvalg. Det er viktig å kartlegge hva slags kompetanse/erfaring styret har behov for i kommende periode.

· Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i rekrutteringsarbeidet.

· Valgkomiteen skal tilstrebe å sikre breddekompetanse i styret."

Det finnes argumenter både for og mot å ta dette inn i vedtektene.

Slik vedtektene er utformet i dag, er de minimalistiske i den forstand at de bare inneholder det loven pålegger skal være i vedtektene.

Fordelen med det er at styre og generalforsamling får store fullmakter. Og at man kan kjøre enklere prosesser uten valgkomité.

Argumentene for å ha valgkomité kan i vårt tilfelle bl.a. være følgende:

- CBT er et stort og komplekst sameie, både med mange og ulike leiligheter og beboere, store næringslokaler, eget parkeringsanlegg - samt sammensatte omgivelser som vi må forholde oss til på mange måter. Dette betyr at vi bør legge oss høyere enn minimumsstandard når det gjelder rutiner og styresett. Da hører det med å ha valgkomité.
- Styrearbeidet kan være krevende i et slikt sameieselskap. En valgkomité vil da være avlastende for styret. Valgkomiteen kan også jobbe mer målrettet.
- Med så mange aktører vil det demokratiske styringsmekanismer i sameiet bli bredere ved at det er ulike organer med ulike roller.

I vårt forslag har vi skrevet inn "kan velge", noe som gir generalforsamlingen mulighet til å la være hvis man en gang står i en situasjon hvor det er vanskelig eller ikke hensiktsmessig.

Vårt forslag er å legge disse argumentene til grunn, og la generalforsamlingen vedta denne endringen i vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**
> Ny vedtekt §22 med innhold godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Informasjon fra valgkomiteen.

Valgperiode:
Det var to medlemmer som i 2023 var valgt for 2 år. Den ene har gått ut av styret, den andre går ut ved generalforsamlingen. Hele styret er derfor på valg.

I vedtektene § 11 står det: «Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det seksjonseiermøtet som foretar valget.»

Valgkomiteen ønsker kontinuitet, og at ikke alle styremedlemmer skiftes samtidig. Derfor innstilles det på tre styremedlemmer for to år, og to for ett år. Valgkomiteen mener også at ledervervet bør velges for ett år om gangen. Varamedlemmene foreslås for ett år.

Valgkomiteens forslag er innenfor generalforsamlingens fullmakter, ifølge vedtektene.

Valgkomité 2024-2025:

Disse stiller seg til disposisjon:

· Jens Barland, gjenvalg

· Thor Gjermund Eriksen, gjenvalg

· Susanne Lie, nyvalg

Med hilsen valgkomiteen, som avsluttet sitt arbeid 21.3.2024

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Øyvind Hatvik (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øyvind Hatvik

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Kristoffer Knutsen Erichsen (41 stemmer)
Kersti Maren Halvorsen (40 stemmer)
Richard Arne Karlsen (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Knutsen Erichsen
Kersti Maren Halvorsen
Richard Arne Karlsen

Styremedlem 1 År (1 år)
Følgende ble valgt:
Vidar Nesbu (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vidar Nesbu

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jon Tørrissen (24 stemmer)
Lars Veggum (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon Tørrissen
Lars Veggum

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Jens Barland (40 stemmer)
Thor Gjermund Eriksen (41 stemmer)
Susanne Lie (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:

VEDTEKTER
for
Sameiet Carl Berner Torg
fastsettes i forbindelse med seksjonering
med forbehold om senere endringer
Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr 91, i kraft fra 1.1.2018, 29.april 2022.
Oppdatert ved årsmøte mai 2024

§ 1
Eiendommen - formål

Sameiet Carl Berner Torg (heretter **Sameiet**) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 226, bnr 69 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter **Eiendommen**).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "**Seksjonene**", og hver for seg som en "**Seksjon**") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av Eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 111 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 2 næringsseksjoner (lokaler) og 2 næringsseksjon parkering.

Den enkelte Seksjons hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på Eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter/Seksjonene (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, boder og parkeringsplasser.

For næringsseksjon (parkering) fastsettes en vektet brøk, basert på antall p-plasser/Mc-plasser som inngår i Seksjonen).

For næringsseksjoner lokaler S 114 og S 115 fastsettes en sameierbrøk som bygger på BTA.

§ 3
Rettslig råderett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold med opplysning om ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av sin Seksjon. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon.

4.2 Fellesareal
Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte Eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det er avtalt evigvarende bruksrett av enkelte fellesarealer for bolig og næring iht eierseksjonsloven § 25 6. ledd. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene (lokaler)
Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen.

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.

4.2.3 P-kjeller
All ferdsel i Sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Det er kapasitet til XX el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap/undemåler for avlesing av strømforbruket.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen..
Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Carl Berner Torg Garasjesameiet sine vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

4.2.4 Parkeringsplasser som inngår i seksjon 112 for personer med nedsatt funksjonsevne
Sameiet må sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse gjennom en bytteordning eller på annen måte.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 5
Ordensregler
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som fastsettes av styret.

§ 6
Bygningsmessige arbeider
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol, levegger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Eier av næringsseksjonen (lokaler) har rett til å skilte og profilere egen/leietakers næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader
Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1, 4.2.2, eller som har sin foranledning eller bakgrunn i driften/virksomheten på/tilknyttet disse arealene, skal fordeles på de seksjonseierne som har bruksretten. Dersom Sameiet og bruksrettshaveren finner det hensiktsmessig, kan det avtales at bruksrettshaveren selv besørger driften av slike arealer og administrerer kostnadene/tjenestene uavhengig av Sameiets drift av øvrige fellesarealer.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom Seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr Seksjon.

Kostnader til Seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), avregnes etter målt forbruk på individuelle energimålere eller etter sameiebrøken (kvadratmeter). Styret fastsetter akonto-beløp for dekning av kostnader til fjernvarme.

Næringsseksjon nr 112 og 113 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet, samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v , forholdsmessig andel av sameiets strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 112 og 113 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget, jfr vedtektenes pkt XX, jfr § 21

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen.

§ 8
Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et eknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Vedlikehold av areal som eksklusivt brukes i medhold av 4.2.1 – 4.2.2, vedlikeholdes av de seksjonseiere som har den eksklusive bruksrett. Næringsseksjon 115 (lokaler) har også overflatevedlikeholdsplikt for "sin" fasade i 1. etasje, herunder utskifting av vinduer til sin Seksjon, og bærer selv kostnadene for dette. Sameiet ansvaret for utskifting av vinduer og rehabiltering , vedlikehold og utskifting av balkonger i boligseksjonene og kostnader til dette skal utelukkende fordeles mellom boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 8.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det seksjonseiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

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.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 12
Årsmøtet

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12.1 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12. 2 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i angitt angitt iht Tidspunkt for årsmøtet punk (1).

§ 13
Årsmøtets vedtak

I årsmøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Eier(ne) av næringsseksjonen(e) har stemmerett med et antall stemmer omregnet etter bruksenhetens areal i forhold til boligseksjonene.

Næringsseksjonen 114 har 1 stemme, næringsseksjon 115 har 44 stemmer og hver boligseksjonen har 1 stemme, til sammen 156 stemmer. Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene.
Næringsseksjoner parkering 112 og 113 har ikke stemmerett.

Liste over stemmetall vedlegges vedtektene.

Ved avstemming i saker som bare angår Boligseksjonene, har bare Boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har én stemme.

Ved avstemming i saker som bare gjelder Næringseksjonene, har bare Næringsseksjonene stemmerett.

Dersom det er tvil om en sak bare angår Næringseksjonene eller bare Boligseksjonene avgjøres dette av styret i sameiet.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

13.1 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene

13.2 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

13.2 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

13.3 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

(3) Det kreves tilslutning fra Næringsseksjonene for vedtak som berører Næringsseksjonene sin forretningsdrift – og vilkår, herunder parkeringsretningslinjer og drift/organisering av garasjeanlegget.

§ 14
Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

§ 15
Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§16
Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 17 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning**.**

§18
Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 19
Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav

§ 20
Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av seksjonseiermøtet eller styret.

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr 91, i kraft fra 1.1.2018

§ 21
Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av garasjeanlegg
Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) utgjør en egen næringsseksjon S 112 og S 113 , med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 112 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 112 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Carl Berner Torg er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer.

Styret i Sameiet Carl Berner Torg er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 112 (p-plasser), med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 112 (parkering) velger sitt eget styre for å ivareta dette selv.

Eier av eierandel med bruksrett til p-plass i næringsseksjon S 112 og S 113 er pliktig til å innbetalte felleskostnader for hver p-plass som disponeres til Sameiet Carl Berner Torg. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 112 (p-plasser) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Sameiet Carl Berner Torg regnskap.

Felleskostnader for p-plass skal bla dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og særskilte administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 112 og nr 113 (p-plasser

ooOoo

VEDLEGG

Seksjoneringsbegjæring
Oversikt over stemmeberegning
Forslag til vedtekter for Carl Berner Torg Garasjesameie

VEDTEKTER
FOR
CARL BERNER TORG GARASJESAMEIE

Fastsatt av utbygger som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet ”Carl Berner Torg”

Gnr.226, bnr 69, snr. 112, i Oslo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Carl Berner Torg Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. XXX, bnr. XXX, snr. XXX, i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Carl Berner Torg Sameioe

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/47 til sammen	45/47
1 andel for mc-plass, hver utgjørende 1/47 til sammen	2/47
Til sammen 47/47	

3
Formål

Formål er å drifte og forvalte seksjon 112 , parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Det er kapasitet til XX el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap/undemåler for avlesing av strømforbruket. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret kan fastsette fast månedlig beløp for forbruk strøm.
Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Carl Bernter Torg Sameies vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet og/eller opprinnelig hjemmelshaver vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon XXX kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Carl Berner Torg Sameie eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger
forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser. Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

En seksjonseieri Carl Berner Torg Sameie med nedsatt funksjonsevne som disponerer p-plass i Carl Berner Torg Garasjesameie kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass (HC-plass) å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede. Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Carl Berner Torg Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 116), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.
.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Carl Berner Torg Sameie skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Carl Berner (seksjon nr 112) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon 112).

Carl Berner Torg Garasjesameie er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Carl Berner Torg. Se også vedtektene for Sameiet Carl Berner Torg.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Valgkomite

Generalforsamlingen kan velge en valgkomité. Medlemmene i denne oppnevnes for ett år.

Valgkomiteens oppgave er å bistå Generalforsamlingen med å velge egnede representanter til tillitsverv.

Valgkomiteen skal be beboerne om forslag til kandidater med begrunnelse, via Vibbo og oppslag i fellesarealer eller i digitale kanaler sameiet bruker for informasjon.

Valgkomiteen skal forhøre seg med det enkelte styremedlem om hvordan styrearbeidet har fungert i perioden samt om medlemmer på valg tar gjenvalg. Det er viktig å kartlegge hva slags kompetanse/erfaring styret har behov for i kommende periode.

Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i rekrutteringsarbeidet.

Valgkomiteen skal tilstrebe å sikre breddekompetanse i styret

Plan- og bygningsetaten

Oslo

GUNNAR KIND AS
Sommerrogata 17
0255 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.02.2022
Gunnar Kind	201700233 - 127 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Synne Aker Grimsrud	

Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 115-133, HASLEVEIEN 1A-E
Eiendom: 226/69/0/0
Tiltakshaver: TRONDHEIMSVEIEN 113 AS
Søker: GUNNAR KIND AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Trondheimsveien 115-133, Hasleveien 1a-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Oppføring av bolig- og næringsbygg, mottatt 30.11.2021.

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 201700233			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart			26/13
Snitt AA og BB	A10-201	22.11.2017	26/31
Snitt CC og DD	A10-202	22.11.2017	26/32
Snitt EE	A10-203	22.11.2017	26/33
Landskapsplan	L100	13.09.2019	55/9
Snitt	A40-101	23.12.2019	57/11
Plan 1 Sykkelgarasje i verkstedhallen	E-02 A20-101	23.12.2019	64/2

Plan 1 etasje	A10-101	05.03.2020	69/7
Plan 2 etasje	A10-102	05.03.2020	69/8
Plan 3 etasje	A10-103	05.03.2020	69/9
Plan 4 etasje	A10-104	05.03.2020	69/10
Plan 5 etasje	A10-105	05.03.2020	69/11
Plan 6 etasje	A10-106	05.03.2020	69/12
Plan 8 etasje	A10-108	05.03.2020	69/14
Takplan	A10-109	05.03.2020	69/15
Fasade syd	A10-401-01	05.03.2020	69/16
Fasade nordøst	A10-401-02	05.03.2020	69/17
Fasade øst	A10-402-01	05.03.2020	69/18
Fasade nordvest	A10-402-02	05.03.2020	69/19
Plan U2	A10-U02	02.05.2020	80/3
Plan U1	A10-U01	02.05.2020	80/4
Plan 7. etasje	A10-107	02.05.2020	80/6
Plan U1	A10-U01	11.01.2021	98/10

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

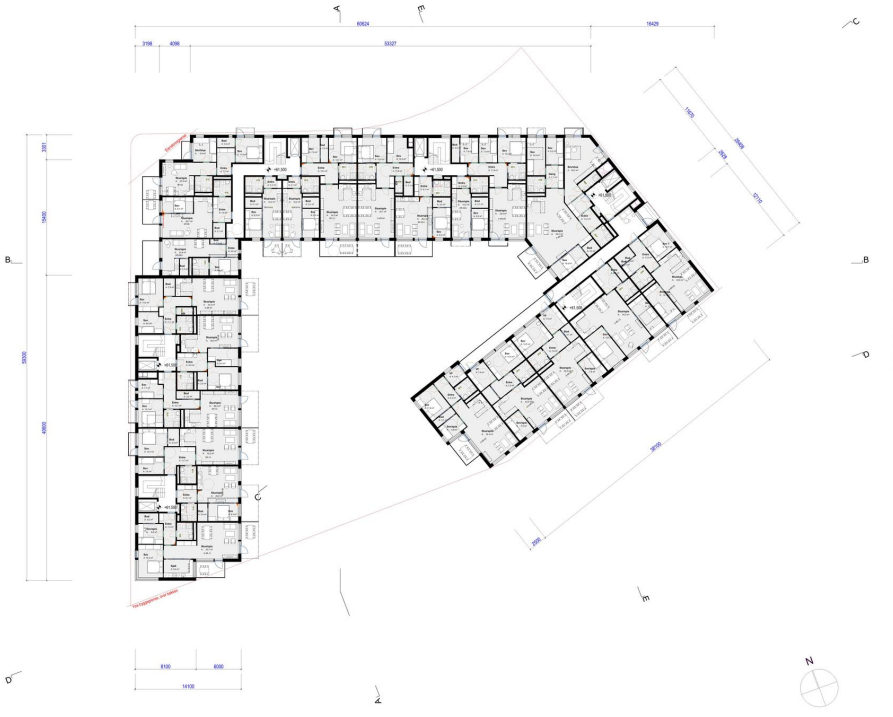
Klagefristen er tre uker

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

Synne Aker Grimsrud - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:



Vedlegg **E6**

Rev.	Date	Revisjon gjelder	Tegnet av	Kontr.	Godkj.

Rammesøknad A1
Leilighetsplaner 3.etg

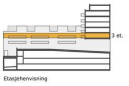
A10-103

RAMMESØKNAD

Tiltakshaver
Trondheimsveien 113 AS

Entreprenør
PEAB AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn:
62342/ Trondheimsveien 113



Etasjehenvisning

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR

Trom Ottos Gate
Elvenesveien 81
1366 Lysaker

Telefon: +47 67 12 43 11
E-post: lysaker@linkarkitektur.no
Org.nr.: 979169726

Rammesøknad A1
Leilighetsplaner 3.etg

Mål: 1:200
Papirstr.: A1
Dato: 12.01.2017

Tegnet: IEF
Kontr.: KP

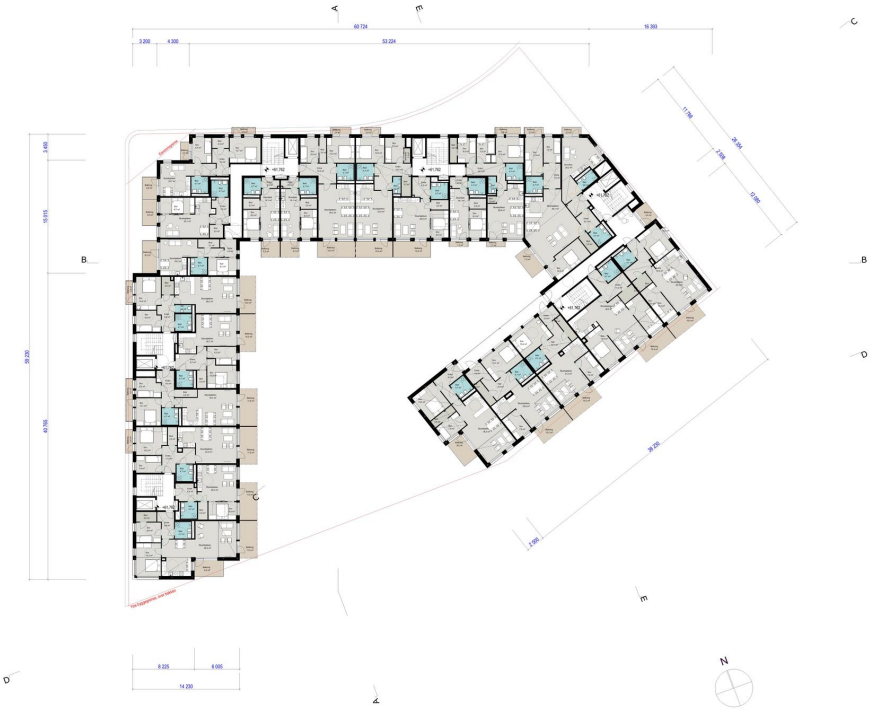
Godkj.: HRM
Ansv.: SAE

Tegn.nr.:
A10-103

BIM Server: MNDOKBIM.LYSAKER - BIM Server: 62342prosjekt/62342 Trondheimsveien 113

Rød linje: regulert bygggrense
Grå linje: regulert fortau

Vedlegg **E6**



Regulerte grenser er satt iht NN2000 + 37cm

Rev.	Dato	Revisjon gjelder	Tegnet av	Kontr.	Godkj.
B	22.11.17	Søknad om endring av gitt tillatelse	HC	IEF	GOM
A	12.01.17	Rammesøknad	KP	IEF	HRM

Søknad om endring av gitt tillatelse
Leilighetsplaner 3.etg

A10-103 Indeks B

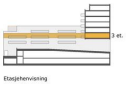
Status

SØKNAD OM ENDRING AV GITT TILLATELSE

Tiltakshaver
Trondheimsveien 113 AS

Entreprenør
PEAB AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
62342/ Trondheimsveien 113



Etasjehenvisning

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR
Besøksadresse: Kirkegata 4, N-0153 Oslo
Postadresse: Postboks 353, N-0102 Oslo
Sentralbord: +47 915 62 200
E-post: Oslo@linkarkitektur.no
Org.nr.: 915095728

Søknad om endring av gitt tillatelse
Leilighetsplaner 3.etg

Mål: 1:200
Papirstr.: A3
Dato: 12.01.2017

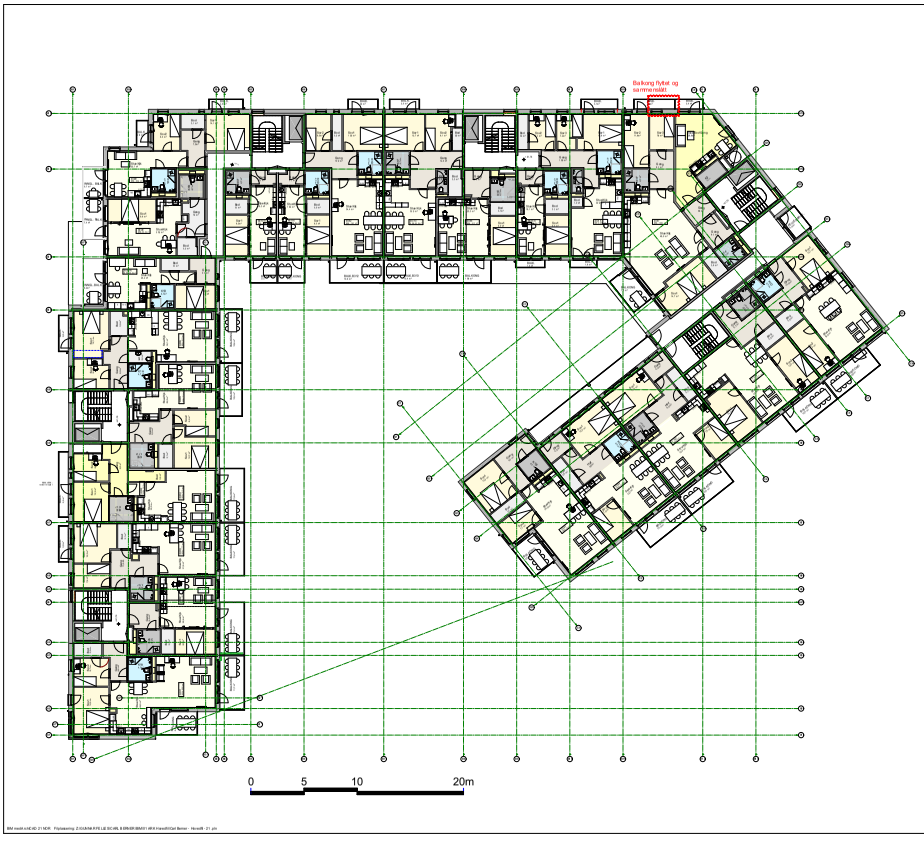
Tegnet: IEF
Kontr.: KP

Godkj.: HRM
Ansv.: SAE

Tegn.nr.: A10-103 Indeks B

Kopi, bruk og spredning av denne tegningen uten vår tillatelse er ikke tillatt

BIM Server: VM003-SVR-LYSAKER - BIM Server: W:\Bydrift\62342 Trondheimsveien 113



Tegningsnr:
A10-103

Tegningstittel:
3. Etasje

VEDLEGG E-06

Rev	Dato	Endring	Tegn	Kontr
C	08.05.15	Endringsmelding PDE	GK	GK
B	20.11.14	Justeringer i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser		
A	03.11.14	Byggesøknad		

Arkitekt:
GUNNAR KIND AS
sivilarkitekt mnal
Rosenkrantzgate 7, 0159 Oslo
tlf: 48 24 90 39 gunnar@kind-as.no

Tiltakshaver:
TRONDHEIMSVEIEN 113 AS
v/ Peab Eiendomsutvikling AS
Postboks 143 Lysaker, 1325 Lysaker tlf: 23 30 30 00

Entreprenør:
PEAB
NORDENS SAMFUNNSBYGGER
Postboks 143 Lysaker, 1325 Lysaker, tlf: 23 30 30 00

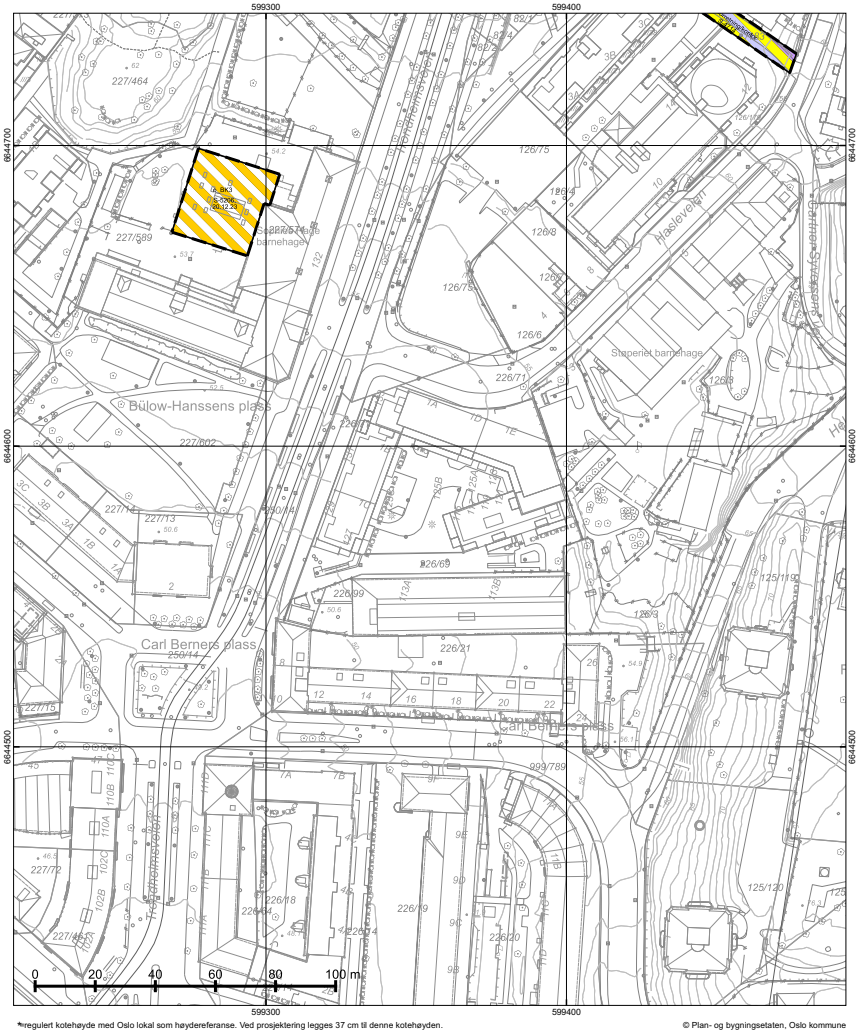
Prosjekt
Carl Berner Torg

Byggested/adresse:
Inngang Trondheimsveien 113, Innkjøring Hasleveien

Fase:
Detaljprosjekt

Tegning
3. Etasje

Format:	Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
A1	1:200	A10-103	C



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.11.2024
Bruker: hkn
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

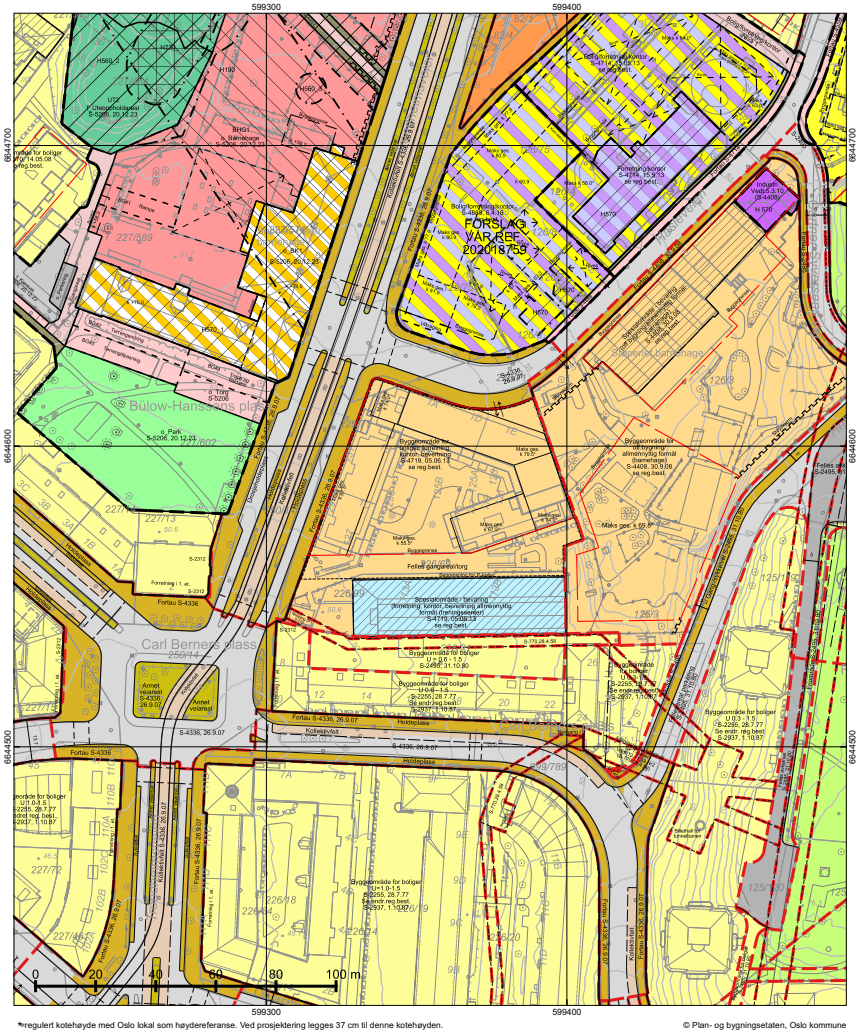
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 325485/ 86501695
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: HASLEVEIEN 1B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 226/69

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.11.2024
Bruker: hkn
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 325485/ 86501695
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: HASLEVEIEN 1B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 226/69

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1340 - Industri
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 1810 - Forretning/kontor
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

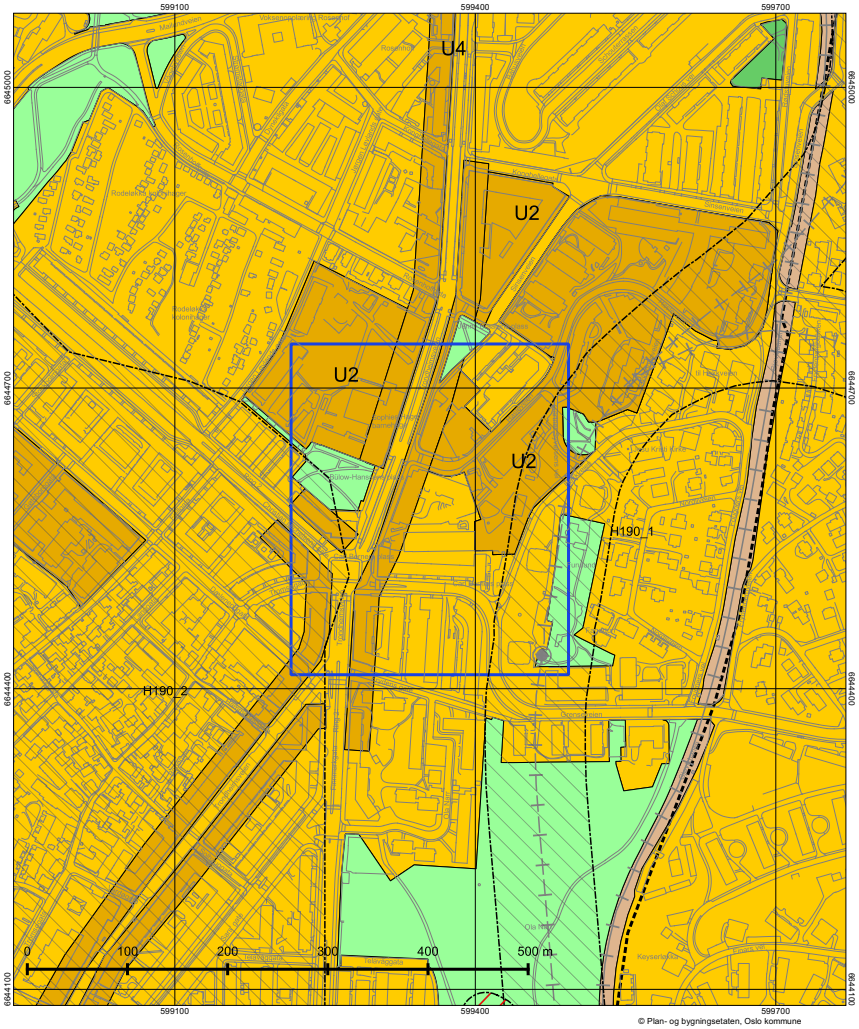
Dato: 22.11.2024
Bruker: hkn
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 325485/ 86501695
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: HASLEVEIEN 1B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 226/69

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



Oslo

Dato: 22.11.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 325485/86501695
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-770

Regulering av nedganger og passasjer til Carl Berner plass st.

S-770 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.04.1959
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195901466
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V131159N2

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4719

TRONDHEIMSVEIEN 113. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmlser for gnr. 226, bnr. 69 og del av 71 og deler av gnr. 126, bnr. 75

Vedtaksdato: 05.06.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200405500
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRONDHEIMSVEIEN 113, ALT 2
Gnr. 226, bnr. 69, deler av gnr. 226 bnr. 71 og deler av gnr. 126 bnr. 75, samt deler av uregistrert vei

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket alt. 2 og 0P3 200405500-2 og datert Plan- og bygningsetaten 14.05.2008 og revidert 26.02.2013.

§ 2 *Formål*
Planområdet omreguleres til:
- Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
- Spesialområde - bevaring (forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (treningssenter))

§ 3 *Utnyttelse*
Innenfor byggeområdet og spesialområdet skal samlet tillatt bruksareal ikke overstige BRA = 15 600 m^2. Av dette kan maksimalt 5700 m^2 benyttes til forretning.

Innenfor byggeområdet tillates etablert forretningsarealer i sokkeletasje og i 1.etasje samt mindre kontorenheter. Forretnings- og/eller kontorarealer tillates med maks tillatt bruksareal (BRA) = 3000 m^2.

Bevertning skal ligge til Trondheimsveien og/eller del av ubebygd areal (felles gangareal- og torg) som vender mot Trondheimsveien. Arealer for bevertning inngår i maks tillatt bruksareal for forretnings- og kontorformål.

Innenfor spesialområdet skal maksimalt tillatt bruksareal (BRA) tilsvare bruksareal som for eksisterende bebyggelse, BRA = 2700 m^2.

Bruksareal under terreng inngår ikke i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

Det tillates ikke oppført boliger på gateplan.

§ 4 *Utforming av byggeområdet*
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet.

Det skal etableres gangareal/torg på den ubebygde delen av byggeområdet, som ligger til spesialområdet. Del av byggeområdet, felles gangareal/torg som vist på plankartet, skal være tilgjengelig for allmennheten.

For bebyggelsen mot Hasleveien skal etableres gangpassasje gjennom bebyggelsen fra fortau langs Hasleveien til felles gårdsrom. Åpning for passasjen skal ha høyde på min to etasjer over terrengnivået i felles gårdsrom.

Det skal opparbeides felles leke-/oppholdsarealer for boligene på det indre gårdsrommet innenfor byggeområdet for bolig, kontor og forretning og bevertning iht. godkjent utomhusplan, ref. § 7.

Det tillates ikke etablert parkeringsplasser på indre gårdsrom, eller på den ubebygde delen av byggeområdet.

For hver boenhet skal det avsettes minimum 20 m^2 uteoppholdsareal. I beregning av uteoppholdsareal inngår balkonger og terrasser. Minst 50 % av uteoppholdsarealet skal ligge på dekke på sokkeletasjen. Den ubebygde delen av byggeområdet – felles gangareal/torg inngår ikke i beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal.
På minst 20 % av arealet på lokk over sokkeletasjen skal det etableres jorddekke med minst 80 cm dybde. Arealet skal tilsås og beplantes i samsvar med godkjent utomhusplan.

Det tillates oppført nettstasjon innenfor området.

Det skal etableres minimum tre separate enheter med forretning eller bevertning på gateplan, i lamellbygget mot Trondheimsveien. Forretnings- og bevertningsfasader langs Trondheimsveien og Hasleveien skal utformes med minimum 50 % av fasadearealet i glass. Fasaden langs den ubebygde delen av byggeområdet, som

vender mot spesialområdet skal utformes som en oppbrutt fasade med inntrukne partier. Materialbruken skal gjenspeile forretnings-/bevertnings-formålet og fasadene skal utformes med minimum 50 % glass mot det ubebygde arealet, felles gangareal/torg.

Inngang til forretninger, bevertning og kontorer skal være fra gateside eller fra ubebygd areal, felles gangareal/torg. Næringslokalene skal ikke ha gangadkomst fra uteoppholdsarealet til boligene.

Lange fasader skal gjennom materialbruk og/eller detaljering brytes opp for å motvirke monotoni. Skjerm-/støyvegg på uteoppholdsarealene skal fremstå som en integrert del av bebyggelsen. Videre må skjerm-/støyvegg samt gavlvegg mot Carl Berners plass gis en utforming og materialbruk som gir det offentlige rom et tilskudd av høy estetisk kvalitet.
Unntatt mot gateside kan balkonger og karnapper innenfor plangrensen, utkrages med inntil 1 m ut over byggegrenser.

Bebyggelsen skal ha flate tak eller tilnærmet flate tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner kan tillates med inntil 2,5 meter over maksimale gesimshøyder. Tekniske anlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates oppført takterrasser. Ved etablering av takterrasser skal rekkverk utformes i transparent utførelse og plasseres med avstand til takgesims/fasadeliv på minimum 1,5 m.

Leilighetsfordelingen skal være:
- Maksimum 20 % leiligheter med 40-50 m^2 BRA
- Minimum 30 % leiligheter med 50-80 m^2 BRA
- Minimum 50 % leiligheter med over 80 m^2 BRA
eller følge den til en hver tid gjeldende leilighetsnorm.

Det tillates ikke 1-roms leiligheter eller leiligheter som er ensidig orientert mot nord, nordøst eller sterkt trafikkert gate.

§ 5 *Spesialområde - bevaring*
Bygningene tillates ombygget og/eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et opprinnelig utseende. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningens tekniske forutsetninger og spesielle karakter. Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/ tillatelse til tiltak.

§ 6 *Avkjørsel*
Planområdet skal ha avkjørsel fra Hasleveien som vist med piler på plankartet.
Varelevering til næringsarealene skal skje fra avkjørsel til Hasleveien.

§ 7 *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for areal på dekket over sokkel og den ubebygde del av byggeområdet. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, beplantning og vegetasjon, lokal overvannshåndtering, opparbeidete arealer for lek og opphold, kjørearealer, sykkelparkering, varelevering og renovasjon, forstøtningsmurer, trapper og ramper, gangarealer, møblering samt materialbruk og belysning. Planen skal vise leke- og oppholdsarealer for alle aldersgrupper.
Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Utomhusarealet skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8 *Miljøkrav*

8.1 Støy
Alle boliger skal ha en stille side og tilgang til utearealer med tilfredsstillende støyforhold.
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.
Dersom retningslinjens grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy må støyreduserende tiltak iverksettes. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen som følger søknad om rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Maksimalnivå for strukturlyd skal ikke overskride grenseverdien for støy fra tekniske installasjoner, klasse C, tabell 4 i Norsk standard NS 8175.

8.2 Lokal overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

8.3 Fjernvarme
Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 9 *Parkering*
Parkering skal anlegges i parkeringsanlegg under terreng.
Parkeringsdekningen skal følge minimumsverdien i den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av forflyttningshemmede.
Sykkelparkering skal i hovedsak etableres i parkeringsanlegg under terreng.

§ 10 *Rekkefølgebestemmelse*
Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Nytt kryss Trondheimsveien/Hasleveien, i henhold til regulering S-4336 av 26.09.07, skal være ferdigstilt før igangsettingstillatelse kan gis.

Utomhusarealet for boliger, felles gårdsrom, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Ubebygd areal, felles gangareal/torg skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis for byggeområde/spesialområde bevaring.

Innregulert kulverttrasé for adkomst til T-banen som vist på plankartet, skal opprettholdes for eventuell etablering. Behov og eventuelt tidspunkt for etablering av kulverten innenfor planområdet skal avklares med Ruter AS før godkjenning av utomhusplan.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 05.06.2013 sak 181. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 11.06.2013

Emilie Stang, bem.

Hasleveien 1B

Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 233 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	628 elever, 31 klasser	13 min 1 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	463 elever, 26 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	417 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	506 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Hersleb videregående skole		17 min
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	20 min 1.4 km

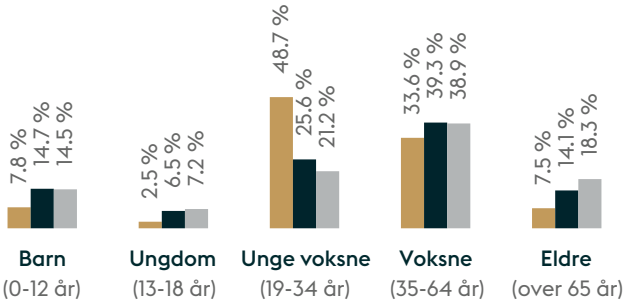
Offentlig transport

Carl Berners plass	Linje 5	3 min 0.2 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	15 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.9 km
Carl Berners plass	Linje 17	0 km
Oslo Gardermoen		35 min

Barnehager

Sophies Hage barnehage (0-5 år...	84 barn	1 min 0.1 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	202 barn	1 min 0.1 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 ...	53 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasle/Carl Berners plass...	2 899	1 961
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

Sport

Lindeberglia Ballbinge	6 min
Rosenhoff	7 min
SATS Carl Berner	3 min
Fresh Fitness - Carl Berner	4 min

«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

48022111

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

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

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

19 500,-

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

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

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

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

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

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

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

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

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

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

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

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

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

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

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

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

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

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

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE 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: 5-0433/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hasleveien 1B 0571 OSLO

Betegnelse: Gnr 226, bnr 69, snr 41 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no