



Magnus Bergs gate 6A

— Velkommen til

Magnus Bergs gate 6A



FROGNER

Gjennomgående 3-R med balkong | God takhøyde & klassiske detaljer |
Ildsted | Flott bakgård | Ettertraktet beliggenhet

| | |
|------------------------|--------------|
| Prisantydning | 10 490 000,- |
| Fellesgjeld | 79 000,- |
| Omkostninger | 14 193,- |
| Totalpris | 10 583 193,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 206,- |
| BRA-i | 77 kvm |
| Totalt BRA | 87 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|-----------|-------------------------------------|
| Etasje | 4 |
| Boligtype | Aksjeleilighet |
| Eieform | Aksje |
| Byggeår | 1900 |
| Megler | Morten Møller-Olsen |
| Telefon | 976 23 762 |
| E-post | morten.moller-olsen@nordvikbolig.no |







Kort fortalt

Velkommen til Magnus Bergs gate 6A! En lys og elegant 3-roms aksjeleilighet i en ærverdig bygård fra 1900. Leiligheten er gjennomgående med god standard og klassiske detaljer. Her bor du attraktivt på Frogner, med kort vei til bydelens mange fasiliteter. Restauranter, butikker og grøntområder er like i nærheten, samtidig ligger boligen skjermet til.

Kort fortalt:

- Lys og tiltalende 3-roms aksjeleilighet
- Originale tregulv og klassiske detaljer
- Gjennomgående planløsning
- Lyst & stilrent kjøkken fra KVIK
- Generøs takhøyde på ca. 3,03 meter
- God intern beliggenhet i 4. etasje
- To boder på totalt ca. 10 kvm
- Sentralt beliggende på Frogner

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

| | |
|-------------|--------|
| BRA-i: | 77 kvm |
| BRA-e: | 10 kvm |
| Totalt BRA: | 87 kvm |
| TBA: | 5 kvm |

Beskrivelse

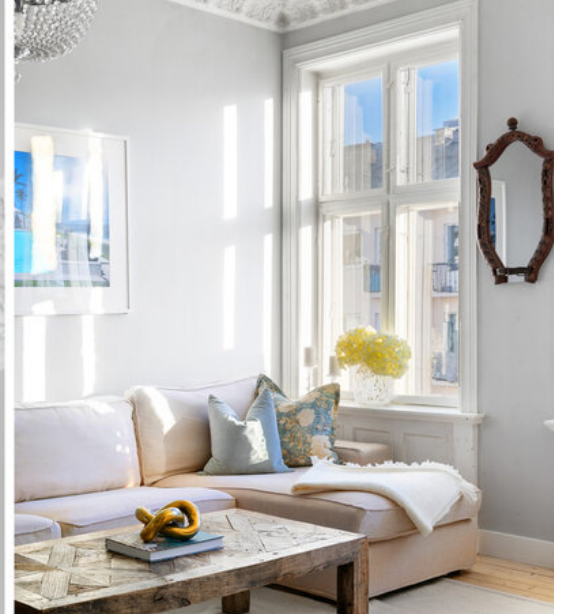
4. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 9 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod i 3,5 etasje.
Total BRA: 1 kvm.

Tyder























Informasjon

Magnus Bergs gate 6A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

14-0025/25

Boligtype

Aksjeleilighet

Selger

Pål Anders Rostad-Billington

Kjøpesum og omkostninger

10 490 000,- (Prisantydning)

79 000,- (Andel av fellesgjeld)

10 569 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

10 043,- (Eierskifte-/transportgebyr)

4 150,- (Pantenerings-/urådighetsgebyr)

9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

10 583 193,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

10 592 493,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1900

Etasje

4

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 77 kvm

BRA-e: 10 kvm

Totalt BRA: 87 kvm

TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:

BRA-i: 77 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Total BRA: 77 kvm.

TBA: 5 kvm. Balkong.

Underetasje:

BRA-e: 9 kvm. Ekstern bod.

Total BRA: 9 kvm.

3. etasje:

BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod i 3,5 etasje.

Total BRA: 1 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

4. etasje, 77 kvm BRA-l: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

Leiligheten disponerer én bod i kjeller på ca. 9 kvm, samt én bod i 3,5 etasje på ca. 1 kvm. Boden i trappeoppgangen er innredet med vaskemaskin og tørketrommel.

Entré:

Romslig entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Her blir du ønsket velkommen inn i en lys og luftig bolig med en gjennomgående god standard. Dørcalling ved dør.

Stue:

Lys og innbydende stue med originale tregulv og klassiske detaljer som stukkatur og rosett. Himlingshøyde er målt til ca. 3,03 meter. De store vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig romfølelse. Stuen har god plass til sofagruppe og øvrig møblement, og den tidløse fargepaletten skaper en behagelig atmosfære. Peisovn med glassdør gir ekstra varme på kalde dager.

Kjøkken/spisestue:

KVIK-kjøkkeninnredning fra 2011 med glatte fronter, laminert benkeplate med underlimt stålkum og fliser på vegg under overskap. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator sørger for avtrekk. God plass til en større spisegruppe med stoler. De klassiske vinduene gir godt med lysinnslipp og spisestuen fremstår som et hyggelig samlingspunkt.

Bad:

Flislagt bad fra 2011 med stilren innredning. Romslig dusjnise med dør i glass, vegghengt toalett med innebygget sistene og to servanter på en benkeplate i slipt betong. Overflatene er i god stand, og gulvet har varmekabler for ekstra komfort. Opplegg for vaskemaskin finnes i ekstern bod en halv etasje ned i baktrappen.

Hovedsoverom:

Romslig og behagelig hovedsoverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Godt lysinnslipp og originale tregulv.

Soverom 2:

Lyst og innbydende soverom med adkomst til balkong. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. God plass til både seng og oppbevaringsløsninger.

Balkong:

Sjarmerende balkong på ca. 5,2 m² med adkomst fra soverom 2. Balkongen har terrassebord og rekkverk i sortlakkert stål. En hyggelig uteplass med mulighet for utemøbler og blomsterkasser – Perfekt for å nyte morgenkaffen eller en varm sommerkveld.

Standard

Innvendige overflater:

- Originale gulvbord.
- Malt brystningspanel i entreen.
- Brystningsfelt i malt tre under vinduer.
- Sparklet og malte overflater på plater/murpuss forøvrig.
- Himling består av sparklet og malte plater. Stukkatur i hovedsoverom, stue og kjøkken.
- Himlingshøyde ca. 3,03 m målt i stuen.

Ildsted/pipeløp:

Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Våtrom:

Badet er i følge eier rehabilitert i 2011. Flislagt bad med varmekabler. Nedsenket felt med mosaikkfliser i dusjen. Hovedsluk med avløp fra servanter og dusj. Hjelpesluk i dusj, plassert over vanntett sjikt. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Dusjnise med fast felt og dør i glass, to servanter på benkeplaten og veggfestet klosett med innebygget siserne. Oppdriftsventilasjon. Opplegg for vaskemaskin er montert i tidligere wc-rom, en halvetasje ned i baktrappen

Kjøkken:

KVIK kjøkkeninnredning fra 2011 med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Fliser på vegg under overskap. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Tekniske installasjoner:

- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet, og overløp til badegulvet.
- Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
- Hovedstoppekran er på vanninntaket i fordelerskapet og fungerer.
- Oppdriftsventilasjon er med ventil i bad og kjøkken.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygnings sakkyndig. 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:

Utvendig > Vinduer og dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Det er noe påbegynnende råte i det ytre vinduet på enkelte av vinduene. Vinduene bør rehabiliteres. Vinduenes vernestatus er ikke kjent, og det må derfor påregnes at vinduene ikke direkte kan erstattes med nye vinduer uten at dette er kartlagt.

Innvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Originale malte innvendige dører. Enkelte av dørene har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Oppussing av dørene bør påregnes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet ble det påvist høydeforskjeller: I hovedsoverommet er det ca. 20 mm på hele lengden i begge soverom, 30 mm på 2 meter i stuen og kjøkkenet. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Varmtvannsbereder er montert i kasse over dusjnisjen med adkomst fra soverom 2. Varmtvannsbereder på 76 liter, produsert i 2001. Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 bør utskiftning vurderes.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Oppdriftsventilasjon er med ventil i bad og kjøkken.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene og mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det mangler beskrivelse av flere kurser på kursoversikten. Det er krav om at kursoversikten skal være oppdatert.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

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

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motersykel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Svar: Ja, faglært.

Beskrivelse: I henhold til forrige salgsoppgave: Nytt bad/wc/vaskerom 2011 utført av sertifisert håndverker. Navn på firma er Håndverk 1000 AS.

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

Svar: Ja, faglært.

Beskrivelse: I henhold til forrige salgsoppgave: Alle pipeløp i bygård ble rehabilitert/fornytt i 2014.

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

Svar: Ja, faglært

Beskrivelse: I henhold til forrige salgsoppgave: Drenering i bakgård ble utbedret våren 2017 da det ble avdekket fuktinnslag i kjellerleilighet 2016. Øvrig kjeller er tørr

og ble rehabilitert i 2016 med nye boder og ventilasjonssystem. Arbeidet ble utført av Bærum Hage og anleggsservice.

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

Svar: Ja, faglært.

Foreligger det en samsvarserklæring?

Svar: Nei.

Beskrivelse: I henhold til forrige salgsoppgave: Nytt el-anlegg 2011/2012. Arbeid utført av Elektrokameratene AS. Jeg vet ikke om det finnes en samsvarserklæring for arbeidet ble utført før jeg ble eier.

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

Svar: Ja, faglært.

Var tiltaket søknadspliktig?

Svar: Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja.

Beskrivelse: I henhold til forrige salgsoppgave: Tak, fasade, kjeller og oppganger (foran og bak) ble rehabilitert i 2016/2017. Loft bygget om til 4 leiligheter 2016/2017. Arbeidet ble utført av Bonum AS og Wettergren AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kommunen gjennomførte tilsyn av piper og ildsteder høsten 2024. Det ble påpekt enkelte forhold som må utbedres.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: 2024: Vanninntrengning i kjeller i forbindelse med sprutregn. Kjelleren ble raskt tørket og etterkontrollert av Mycoteam AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er en pågående tvist med Bonum angående utbedring av feil på tak i forbindelse med utbygging av loftsleilighetene som ble bygget i 2016/2018.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1900.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk er pusset og malte.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i stål fra byggeåret.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Vinduer, dører og balkong:

- Vinduer i tre med doble glass fra byggeåret.
- Entrédør i brannklasse B-30 med glassfelt over.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand til baktrapp.
- Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass av nyere dato.

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.

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peis/ildsted
- Panelovner
- Varmekabler

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 206,- pr. mnd.

Inkluderer: Kabel-TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, diverse honorarer, drift og vedlikehold mv.

Det ble vedtatt en økning i felleskostnader på 10% fom. 01.01.2025, som vil bli inkludert på faktura for april.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 103 539,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 8 414 154,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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 prosentandel av denne boligverdien. Tall er hentet fra skatteetatens formuesverdikalkulator.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Magnus Bergsg 6 AS, Orgnr: 933 813 827

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Aksjeselskapet består av 20 leiligheter knyttet til aksjer.

Fellesarealet på loftet er solgt til Bonum. Kjøpesummen ble gjort opp via en tidligere aksjekapitalforhøyelse av 152 aksjer. På et senere tidspunkt skulle ytterligere 7 aksjer utstedes til kjøper av loftet. Det ble ved en senere anledning oppdaget at dette ikke ble gjort og ny generalforsamlings beslutning er nødvendig for utstedelse av disse 7 aksjene. Forslaget om forhøyelse av aksjekapitalen begrunnes med at dette er den praktiske måten å opprette aksjer på. Aksjekapitalforhøyelsen gjennomføres ved at det utstedes 7 nye aksjer hver pålydende NOK 140.

Vurdering av fukt i bygningens kjeller og bakgård

Følgende står i årsmøte 2024: Styret hadde i 2023 besøk av Mycoteam for å gjøre vurdering av fukt og råte i gården, da med spesielt fokus på kjeller og bakgård. De fant ingen tegn til alvorlig fuktinntrengning i kjeller. Når det gjelder utvendige forhold anbefaler Mycoteam installasjon av en kantliste for å forebygge fremtidig vanninnsig. Styret har nå utlyst anbud for utførelsen av dette arbeidet.

Tvist Bonum - Vedrørende brannvarslingssystemet

I henhold til innkalling til årsmøte 2024 varslet styret om tvist og mulig erstatning med Bonum etter at feil med anlegget ikke kunne rettes og nytt anlegg måtte anskaffes. I årsmøte står det følgende: Som beskrevet i ulike møtereferat og notat for Styrets arbeide for 2022 (til Generalforsamlingen i april 2023) er det styrets

vurdering at brannvarslingsanlegget ikke har fungert etter forutsetningene og det ble opprett en klagesak mot Bonum i forhold til leveransen. Styret startet også en prosess med OBOS advokat for å vurdere saken. Styret har kontaktet forsikringselskapet for å benytte rettshjelpsforsikringen for kostnader til juridisk bistand.

Tvist Bonum - Vedrørende lekkasje takrenne/tak og murskade i gesims

I henhold til innkalling til årsmøte 2024 har det ved flere anledninger blitt varslet om lekkasje fra takrennen I årsmøte står det følgende: Bonum har i et møte i mai 2023 meddelt at de vil utbedre disse uten at arbeidet foreløpig er utført. Det ble i 2022 også oppdaget sprekk i gesims over oppg B. Det ble innhentet rapport fra fagkyndig arkitekt/murer som anbefalte strakstiltak som styret fikk utført. Saken er fulgt opp med befaring av ekstern blikkenslager som hadde befaring på taket når været tillot dette i mars i år. Det er nå sannsynliggjort at Bonums tidligere takarbeid trolig er årsak til nevnte lekkasjer og skade. Styret har varslet Bonum og bedt om et møte med forslag til løsning. Vi har også varslet forsikringselskapet om ny tvist for rettshjelpsdekning av juridisk bistand også til taket. Styret vil følge opp dialogen med Bonum om begge sakene.

Det ble vedtatt en økning i felleskostnader på 10% fom. 01.01.2025, som vil bli inkludert på faktura for april. Det er også vedtatt kapitalinnhenting. OBOS lager en oversikt over hvilket beløp som vil gjelde for hver leilighet basert på beregnet brøk. Styremedlem estimerer at denne kapitalinnhenting er på ca. kr 50 000,-. Denne dekkes av nåværende eier.

Styremedlem opplyser om at det er to store prosjekter i gården for øyeblikket. Den pågående tvisten med Bonum angående tak, hvor taket potensielt må skiftes ut/omlegges, samt en stikkprøvekontroll av piper. Brannvarslingssystemet i gården

er byttet ut for cirka to år siden, men er fremdeles en del av tvisten med Bonum. Vurdering av fukt i kjeller og bakgård er ikke prioritet pt. Når det gjelder potensiell omlegging av tak er det forespeilet et "worst case scenario" på totalt ca. 4-5 millioner, mens tiltaket om piper i gården er forespeilet ca. 1 million. Det er ikke innhentet konkrete tilbud og omfanget av arbeidet er uvisst. Basert på fordelingsnøkkel vil det i verste fall derfor dreie seg om ca. kr 300 000,- for denne leiligheten. Samtidig vil utfallet av tvistesaken med Bonum være med på å finansiere deler av dette arbeidet.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Aksjelaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 79 000,- pr. 01.01.2025

Sameiet har to lån i OBOS banken:

Lån 1:

Lånenummer: OBOS05-98208074954

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 1.476.211,-

Restløpetid: 18 år 1 md.

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rente (27.01.2025): 6,65%

Andel restsaldo: 69.263,-

Kapitalkostnader: 550,-

Lån 2:

Lånenummer: OBOS06-98208127268

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 191.337,-

Restløpetid: 18 år 4 md.

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rente (27.01.2025): 6,65%

Andel restsaldo: 8.980,-

Kapitalkostnader: 71,-

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2023 viste et underskudd på kr 224 043,-. For 2024 ble det budsjettert med et underskudd på kr 14 675,-.

Vedtekter og husordensregler

Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Styret skal godkjenne dyrehold. Det kan ikke tillates der det er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 57545321

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 748 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

En meget attraktiv og flott beliggenhet i en av Oslos mest eksklusive områder. Et

svært hyggelig og attraktivt bolig- og ambassadeområde, med kort vei til et rikt utvalg av servicetilbud med bl.a. små lokale nisjeforretninger og hyggelige caféer og restauranter i Drammensveien, Bygdøy allé, Frognerveien og ved Solli plass. Skreddersydd for deg som har en travel hverdag, og som ønsker å bo sentralt og eksklusivt til på Frogner med nærhet til "alt".

Fra leiligheten er det kort vei til Frognerparken hvor man kan nyte spaserturer blant spennende kunst eller til fine treningsturer. I tillegg inneholder Frognerparken Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Videre er det kort gange til Slottsparken og Uranienborgparken. Man kan gå hyggelige turer langs promenaden ved Frognerkilen, og det finnes flere turstier som går langs sjøen ved idylliske Bygdøy. Her finnes flere badestrender blant annet Huk.

Ta også turen til den autentisk italiensk restaurant Vineria Ventidue, hvor de lager italiensk mat fra bunnen av, og har et herlig vinkart med vin fra store deler av Italia. Resturanten ligger kun et steinkast unna leiligheten.

Alle typer servicetilbud i umiddelbar avstand fra boligen. Området har et mangfold av restauranter, koselige kafeer, butikker, barer og servicetilbud. Herunder nevnes bl.a. Bygdøy Allé Restaurant, Enoteca vinbar, Gabels café, Kaffebrenneriet, Fjeldberg fisk & vilt, Gimle Kino m.m. Kort avstand til de sentrale handlegatene Bygdøy allé, Skovveien, Bogstadveien/Majorstuen og Aker Brygge for å nevne noen.

Området har et godt offentlig kommunikasjonstilbud med bl.a. bussforbindelse i Bygdøy allé og bytrikk i Drammensveien og Frognerveien. I tillegg kort vei til tog- og flytogforbindelse på Nationalteatret og Skøyen.

Flere parkområder i nærheten som Frøyas have på Skarpsno og Framneshaven

(Tinker'n) på Skillebekk. Det er i tillegg spaseravstand til store grøntområder i både Frognerparken og Slottsparken. Det er videre hyggelige gangveier utover mot Frognerkilen og ca. en 15 minutters spasertur til idylliske Bygdøy.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggeanmeldelse for våningshus fra 1902.

Videre foreligger ekspedisjonsdokument for vannklosetter datert 29.10.1934.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Videre foreligger:

- Ferdigattest for installasjon av brannvarslingsanlegg datert 10.05.2023.
- Ferdigattest for etablering av balkonger datert 08.11.2012.
- Ferdigattest for innredning av bad og wc datert 09.06.1976.
- Ferdigattest for ombygging av kjøkken og bad datert 15.02.2012.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt i salgsoppgangen.

Vei, vann og avløp

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

boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Plan- og byggesaker:

Reguleringssak - Saksnummer: 202114191 - Elisenbergløkken - Detaljregulering

Beskrivelse: Hensikten med planarbeidet er å lage en detaljregulering som ivaretar kulturmiljøverdiene i enkelteiendommer og i området som helhet.

Magnus Bergs gate 4 A - Fasadeendring - Bytte vinduer og dører

Saksnummer: 202310096 - Byggesak

Mottatt sak: 23.06.2023

Status: Tillatelse gitt

Frognerveien 48 - Oppføring av balkonger

Saksnummer: 201813201 - Byggesak

Mottatt sak: 20.09.2018

Status: Tillatelse gitt

Magnus Bergs gate 3 C - Bruksendring og fasadeendring

Saksnummer: 202457793 - Byggesak

Mottatt sak: 27.06.2024

Status: Tillatelse gitt

Magnus Bergs gate 1 - Bruksendring av råloft til 2 leiligheter i 5. etasje og fasadeendringer med 6 takvinduer

Saksnummer: 202212241 - Byggesak

Mottatt sak: 24.08.2022

Status: Endret tillatelse gitt

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/611:

14.09.1953 - Dokumentnr: 306492 - Best. om vann/kloakkledn.

17.12.1898 - Dokumentnr: 900683 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA FROGNERVEIEN 48 - UTGÅTT

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligsekselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følger av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligsekselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligsekselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligsekselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å

benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmebling § 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 deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 728,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 170 918,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. februar 2025

Ansvarlig megler

Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97623762

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065



Vedlegg

Magnus Bergs gate 6A

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MAGNUS BERGS GATE 6 A, 0266 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 611 301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet



BJØRN FOSSE

489 98 830

bf@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Dato befaring: 28/01/2025
Utskriftsdato: 04/02/2025
Oppdragsnummer: 97446
Referansenr:

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3- roms aksjeleilighet i klassisk bygård med eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.

Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Standard

God leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

- Leiligheten ble pusset opp i regi av tidligere eier.

2011:

- Badet ble rehabilitert, kjøkkeninnredningen ble skiftet og generell oppussing av hele boligen ble utført.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.



Referansenivå

Bygningen er oppført i 1900, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg



Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Pål Anders Billington
 Takstmenn: Bjørn Fosser
 Befaring/tilstede: Eier: Pål Anders Billington , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelsen: Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 611
 Eiet/festet: Eiet
 Hjemmelshaver: Magnus Bergsg 6 As
 Adresse: Magnus Bergs gate 6 A, 0266 OSLO

Aksjeleilighet

Selskap: Magnus Bergsg 6 As
 Organisasjonsnr: 933 813 827
 Eier: Pål Anders Billington
 Aksjesnummer: 232-268

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|------------------|------------|--|---------|--------|----------|
| Eier | 28/01/2025 | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | | |
| Egenerklæring | | Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten. | | | |
| Forretningsfører | | Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost. | | | |
| Ambita infoland | 01/02/2025 | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | | |

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1900

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|------------------|---------------------|-----------------------|
| Kjeller | 0 | 0 | 0 |
| 4. etasje | 77 | 77 | 0 |
| 3,5 etasje | 0 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 77 | 77 | 0 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Kjeller | | Ekstern bod |
| 4. etasje | Bad, Entré, Kjøkken, Stue, 2 soverom | |
| 3,5 etasje | | Ekstern bod (rom med vaskemaskin) |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent areal (TBA) |
|------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (ekstern bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | |
| Kjeller | 0 | 9 | 0 | 0 |
| 4. etasje | 77 | 0 | 0 | 5 |
| 3,5 etasje | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 77 | 10 | 0 | 5 |
| Sum BRA: | 87 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (ekstern bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 4. etasje | Bad, Entré, Kjøkken, Stue, 2 soverom | | |
| 3,5 etasje | | Ekstern bod (rom med vaskemaskin) | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte
- Yttertak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i stål fra byggeåret.
- Etasjeskiller i trehjelkelag.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer i tre med doble glass fra byggeåret.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Det er noe påbegynnende råte i det ytre vinduet på enkelte av vinduene. Vinduene bør rehabiliteres. Vinduenes vernestatus er ikke kjent, og det må derfor påregnes at vinduene ikke direkte kan erstattes med nye vinduer uten at dette er kartlagt.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:

Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass av nyere dato. Entrédør i brannklasse B-30 med glassfelt over. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmodstand til baktrapp.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Tyder

Innvendige dører

| | | |
|---------------------|---|-------|
| Beskrivelse: | Originale malte innvendige dører. | |
| Tilstandsvurdering: | Enkelte av dørene har noe slitasje, og oppussing av dørene bør derfor påregnes. | TG: 2 |

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

| | | |
|---------------------|--|-------|
| Beskrivelse: | Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken, stue, og begge soverom. | |
| Tilstandsvurdering: | I hovedsoverommet er det ca. 20 mm på hele lengden i begge soverom, 30 mm på 2 meter i stuen og kjøkkenet. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2. | |
| | I dette tilfellet er del av kjøkkenet noe mer enn referansenivået for TG 2, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i alle eldre bygårder i Oslo. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. | TG: 2 |

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

| | | |
|---------------------|---|-------|
| Beskrivelse: | Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra soverom 2, ca. 5,2 m ² . Terrassebord på hjelkelag og rekkverk i sortlakkert stål. | |
| Tilstandsvurdering: | Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde. | TG: 1 |

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

| | | |
|---------------------|---|-------|
| Beskrivelse: | Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. | |
| Tilstandsvurdering: | Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. | TG: 1 |

Ildsteder

| | | |
|---------------------|---|-------|
| Beskrivelse: | Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue. | |
| Tilstandsvurdering: | | TG: 1 |

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Tyder

Varmtvann

| | | |
|---------------------|---|-------|
| Beskrivelse: | Varmtvannsbereder er montert i kasse over dusjnisen med adkomst fra soverom 2. | |
| | Varmtvannsbereder på 76 liter, produsert i 2001. | |
| Tilstandsvurdering: | Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet overstøyet mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. | TG: 2 |

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

| | | |
|---------------------|---|-------|
| Beskrivelse: | Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet, og overløp til badegulvet. Avløpsrør i plast internt i leiligheten. Hovedstoppekran er på vanninntaket i fordelerskapet og fungerer. | |
| Tilstandsvurdering: | | TG: 1 |

Ventilasjon

| | | |
|---------------------|---|-------|
| Beskrivelse: | Oppdriftsventilasjon er med ventil i bad og kjøkken. | |
| Tilstandsvurdering: | I referansenivået for denne rapporten er det angitt at det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftventiler på ytterveggene og mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. | TG: 2 |

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

| | | |
|---------------------|--|-------|
| Beskrivelse: | Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i etreen. | |
| | Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent - Løses sikringene ofte ut? Nei - Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei | |
| Tilstandsvurdering: | Det mangler beskrivelse av flere kurser på kursoversikten. Det er krav om at kursoversikten skal være oppdatert. | |
| | For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. | |
| | Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider som er utført i denne boligen. | TG: 2 |

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Tyder

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg under overskap. Laminat benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2011.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Originale gulvbord.

Tilstandsvurdering: Gulvene har normal slitasje.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt brystningspanel i entreen. Brystningsfelt i malt tre under vinduer. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss forøvrig.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Stukkatur i hovedsoverom, stue og kjøkken. Himlingshøyde ca. 3,03 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i entreen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin er montert i tidligere wc-rom, en halvetasje ned i baktrappen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Tyder

Dokumentasjon - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier rehabilitert i 2011.

Overflater på innvendige gulv - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Nedsenket felt med mosaikfliser i dusjen. Hovedsluk med avløp fra servanter og dusj. Hjelpesluk i dusj, plassert over vannrett sjikt. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Mosaikfliser i dusjen og fliser på veggen rundt klosettet. Sparklet og malte plater forøvrig.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Nedsenket himling med sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse. Benkeplate i slipt betong.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusjnislje med fast felt og dør i glass, to servanter på benkeplaten og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Hulltaking - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0



Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag for et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Taktkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivarettatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.



TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.

Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de ovennevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningsakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningsakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgjiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

| | | |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Rostad-Billington, Pål Anders | 9578-5999-4-2248672 | 2025-01-22 13:48:40 |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Uttytt dato
22. jan. 2025
Oppdragsnummer
14-0025/25

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

Om eierskapet

| | |
|---|--|
| Gateadresse til salgsobjekt Magnus Bergs gate 6A, 0266 OSLO | Meglerfirma Nordvik Frogner |
| Selgere Pål Anders Billington | |
| Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 10. mars 2018 | Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei |
| Selges eiendommen som et dødsbo? Nei | Har du kjennskap til eiendommen? Ja |
| Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja | |
| Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 21660882 Forsikret i: DNB | |

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I henhold til forrige salgsoppgave: Nytt bad/wc/vaskerom 2011 utført av sertifisert håndverker. Navn på firma er Håndverk 1000 AS.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I henhold til forrige salgsopp-gave: Alle pipelep i bygård ble rehabilitert/forny et i 2014

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I henhold til forrige salgsopp-gave: Drenering i bakgård ble utbedret våren 2017 da det ble avdekket fuktinnsig i kjellerleilighet 2016. Øvrig kjeller er tørr og ble rehabilitert i 2016 med nye boder og ventilasjonssystem. Arbeidet ble utført av Bærum Hage og anleggsservice.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I henhold til forrige salgsopp-gave: Nytt el-anlegg 2011 /2012. Arbeid utført av Elektrokameratene AS. Jeg vet ikke om det finnes en samsvarserklæring for arbeidet ble utført før jeg ble eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I henhold til forrige salgsopp-gave: Tak, fasade, kjeller og oppganger (foran og bak) ble rehabilitert i 2016/2017. Loft bygget om til 4 leiligheter 2016/2017. Arbeidet ble utført av Bonum AS og Wettergren AS

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Kommunen gjennomførte tilsyn av piper og ildsteder høsten 2024. Det ble påpekt enkelte forhold som må utbedres.

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

Ja

Beskriv: 2024: Vanninntrengning i kjeller i forbindelse med sprutregn. Kjelleren ble raskt tørket og etterkontrollert av Mycoteam AS.

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

Ja

Beskriv: Det er en pågående tvist med Bonum angående utbedring av feil på tak i forbindelse med utbygging av loftsleilighetene som ble bygget i 2016/2018.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja, fra forrige salgsoppgave i 2018.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er en pågående tvist med Bonum angående utbedring av feil på tak i forbindelse med utbygging av loftsleilighetene som ble bygget i 2016/2018.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: [Storebrand.no/boligselgerforsikring](https://storebrand.no/boligselgerforsikring)

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 14-0025/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn Dato
Rostad-Billington, Pål Anders **2025-01-22**

Identifikasjon

 Rostad-Billington, Pål
Anders



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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t. (alle prisene er inkl. mva):

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Eierskifte-/transportgebyr | kr 10 043,- |
| Pantenoterings-/urådighetsgebyr | kr 4 150,- |

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

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Magnus Bergsgt 6 A/S
avholdes tirsdag 7. mai 2024 kl. 1830 i Magnus Bergsgt 6B.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen
2. **Årsrapport og regnskap for 2023**
 - A) Årsrapport og regnskap for 2023
 - B) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital
3. **Styrets godtgjørelse**
4. **Oppdatering av husordens regler**
5. **Oppdatering av vedtekter**
6. **Forhøyelse av selskapets kapital**
7. **Godkjenne vedtektene ved aksjekapital, antall aksjer og nominell verdi**
8. **Valg av tillitsvalgte**
 - A) Forslag til styreleder
 - B) Forslag til styremedlemmene
 - C) Forslag til varamedlem

Oslo, 18.4. 2024
Styret

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

Godkjenning av årsrapport og regnskap 2023

- A. Årsrapport og regnskap – se vedlagte styrereferat 18.4.24
- B. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Godkjenne styrets godtgjørelse

Styrets godtgjørelse foreslås til kr 75.000 – se vedlagte styrereferat 18.4.24

Godkjenne oppdatering av husordensregler – se vedlegg til styrereferat 18.4.24

Godkjenne oppdatering av vedtekter – se vedlegg til styrereferat 18.4.24

Godkjenne forhøyelse av selskapets aksjekapital

Generalforsamlingen har for flere år siden vedtatt å selge fellesareal, som var eid av Magnus Bergs Gt 6 A/S. Fellesarealet på loftet er solgt til Bonum og kjøpesummen er gjort opp, herunder via en tidligere aksjekapitalforhøyelse av 152 aksjer. På et senere tidspunkt skulle ytterligere 7 aksjer utstedes til kjøper av loftet. Det er nå oppdaget at dette ikke ble gjennomført av OBOS og ny generalforsamlings beslutning er nødvendig for utstedelse av disse 7 aksjene. Disse 7 aksjene er en del av de 35 aksjene leilighets nr.19 har i dag.

Forslaget om forhøyelse av aksjekapitalen begrunnes med at dette er den praktiske måten å opprette aksjer på. Aksjekapitalforhøyelsen gjennomføres ved at det utstedes 7 nye aksjer hver pålydende NOK 140.

Det er ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for selskapet i tiden etter at siste årsregnskap ble avgitt pr. den 31.12.2023.

Aksjeloven fastslår at eksisterende aksjonærer har forkjøpsrett ved utstedelse av nye aksjer (emisjon). For at generalforsamlingen skal kunne gjennomføre en emisjon rettet mot aksjonærene som eier loftsleiligheten, må de andre aksjonærene gi avkall på fortrinnsretten i denne emisjonen. Et slikt vedtak krever 2/3 flertall av antall avgitte stemmer og at disse representerer minst 2/3 av den aksjekapitalen de fremmøtte aksjonærer representerer.

Kopi av selskapets siste årsregnskap, med styrets årsberetning er tilgjengelig som en del av innkalling til generalforsamling

Generalforsamlingen fattet etter dette følgende vedtak med mer enn 2/3 flertall:

- a) Aksjekapitalen forhøyes med NOK 980 fra NOK 122 780 til NOK 123 760 ved utstedelse av 7 nye aksjer á NOK 140.
- b) Aksjenes pålydende utgjør NOK 140 pr aksje.
- c) Tegningskursen utgjør til sammen NOK 980, hvorav overkurs utgjør NOK 0. Det vil si at tegningskursen per aksje er NOK 140.
- d) Aksjonærenes fortrinnsrett til tegning av aksjer fravikes, jfr. aksjeloven § 10-4 (1).
- e) Aksjene tegnes med tegningsfrist 1.7.24
- f) Aksjene tegnes i generalforsamlingen av styreleder Kristin H. Holth iht fullmakt fra eier av leilighetsnr 19, på egen tegningsliste som inntas i denne protokollen.
- g) Aksjeinnskuddet utgjør totalt NOK 980 (tegningskurs), og skal gjøres opp ved

innbetaling til selskapets konto nr 9820 17 38024.

Aksjeinnskuddet skal kunne benyttes av selskapet før kapitalforhøyelsen er registrert i Brønnøysundregistrene.

h) De nye aksjene gis alle rettigheter tilknyttet den boligene aksjene er koblet til umiddelbart etter oppgjør av aksjeinnskuddet, og aksjene gis rett til utbytte fra og med 2024.

i) Samlede utgifter ved denne kapitalforhøyelsen antas å utgjøre inntil NOK 15 000.

j) Det er ikke avgitt tegningsgarantier.

k) Vedtaket forutsetter 2/3 flertall.

l) Kapitalforhøyelsen skal snarest meldes til Foretaksregisteret, jfr aksjeloven § 10-9.

Det ble etter dette gjennomført slik aksjetegning:

Jeg, Kristin H. Holth, tegner meg med dette på vegne av følgende aksjonærer:

| Navn | Fødselsnummer | Aksjer som kan tegnes |
|--|---------------|-----------------------|
| Julian Bjørnerem Hol og Halvor Bakke | | 7 (leilighet nr 19) |

og iht. fullmakt for 7 aksjer à NOK 140, til tegningskurs NOK 140 pr aksje, til sammen NOK 980. Tegningen skjer på de vilkårene som fremgår av denne protokollen.

Godkjenning vedtektene 2-1

I overensstemmelse med kapitalforhøyelsen omtalt ovenfor vedtok generalforsamlingen enstemmig vedtektenes pkt 2-1

Selskapets aksjekapital er på kr 123.760,- fordelt på 884 aksjer à kr 140,-.
Generalforsamlingen fattet følgende vedtak med mer enn 2/3 flertall:

Godkjenning av valg av tillitsvalgte

Forslag til tillitsvalgte

- A) Styreleder Kari Kiil for 2 år
- B) Styremedlemmene Sveinung Eikenes og Peter Rugtveit for 2 år
- C) Varamedlem Kristin H. Holth for 1 år

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Leder | Kristin H. Holth | Magnus Bergs Gate 6 B |
| Styremedlem | Sveinung Eikenes | Magnus Bergs Gate 6 B |
| Styremedlem | Kari Grønbeck Kiil | Magnus Bergs Gate 6 B |
| Varamedlem | Peter Matzau Rugtveit | Magnus Bergs Gate 6 B |

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post magnusbergsgt6@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Magnus Bergs Gt 6 A/S

Aksjeselskapet består av 20 leiligheter knyttet til aksjer. Magnus Bergs Gt 6 A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933813827, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
212 611

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Magnus Bergs Gt 6 A/S har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid i 2023

Gjennom 2023 har styret hatt 15 styremøter og jobbet spesielt med følgende saker utover vanlig drift av gården;

Installering av nytt brannvarslingsanlegg

Avtale ble inngått med Norsk Brannvern for nytt brannvarslingsanlegg i 2022 og installert i 2023. Anlegget ble finansiert med en kombinasjon av engangsinnbetaling fra beboere og økt lån i OBOS Banken.

Serviceavtale brannvarslingsanlegg og brannslukkere

Styret har innhentet tilbud på service avtale av brannvarslingsanlegget og brannsluknings apparatene, både de i fellesområdet og beboernes private. Norsk Brannvern hadde beste tilbud og ble valgt om leverandør. Alle private brannslukkere fikk tilbud om å bli testet.

Tvist Bonum**1. Vedrørende brannvarslingssystemet.**

Styret har varslet om tvist og mulig erstatning med Bonum etter at feil med anlegget ikke kunne rettes og nytt anlegg måtte anskaffes. Som beskrevet i ulike møtereferat og notat for Styrets arbeide for 2022 (til Generalforsamlingen i april 2023) er det styrets vurdering at brannvarslingsanlegget ikke har fungert etter forutsetningene og det ble opprett en klagesak mot Bonum i forhold til leveransen. Styret startet også en prosess med OBOS advokat for å vurdere saken. Styret har kontaktet forsikringselskapet for å benytte rettshjelpsforsikringen for kostnader til juridisk bistand.

2. Vedrørende lekkasje takrenne/tak og murskade i gesims

Det er ved flere anledninger varslet om lekkasje fra takrennen og Bonum har i et møte i mai 2023 meddelt at de vil utbedre disse uten at arbeidet foreløpig er utført. Det ble i 2022 også oppdagat sprekke i gesims over oppg B. Det ble innhentet rapport fra fagkyndig arkitekt/murer som anbefalte strakstiltak som styret fikk utført. Saken er fulgt opp med befaring av eksterne blikkenslager som hadde befaring på taket når været tillot dette i mars i år. Det er nå sannsynliggjort at Bonums tidligere takarbeid trolig er årsak til nevnte lekkasjer og skade. Styret har varslet Bonum og bedt om et møte med forslag til løsning. Vi har også varslet forsikringselskapet om ny tvist for rettshjelpsdekning av juridisk bistand også til taket. Styret vil følge opp dialogen med Bonum om begge sakene.

Vedlikeholds modul på Vibbo

Styret har startet bruk av vedlikeholds modulen på Vibbo for å sikre oversikt over nødvendige / regelmessige kontroller og vedlikehold.

Fornytt avtale Telia

Styret har fornytt avtalen med Telia fra 1.1.24. for en periode på 36 måneder. Avtalen gjelder TV og Internett for alle leilighetene i gården.

Reforhandlet avtale med Gjensidige

Styret har reforhandlet forsikringsavtale med Gjensidige med uendrede betingelser og med redusert premie.

Overdragelse leiligheter

Det ble overdratt 1 leiligheter i gården i løpet av 2023.

Oppdatering Vedtekter og Husordensregler

Styre har gått gjennom vedtekter og husordensregler for MB 6 AS. Formålet med oppdatering er først og fremst å sikre at ansvar og forpliktelser for gården og beboere er tydelige og at de er oppdatert i tiden. Maler og innspill fra OBOS er mottatt og ferdige utkast vedlegges materialet til Generalforsamlingen for 2023 for godkjenning.

Likviditet og finansiering

Pga diverse utbedringer og ekstraordinære reparasjoner i gården, har styret økt kassekreditten med 200.000 for finansiering.

Vurdering av fukt i bygningens kjeller og bakgård

Styret hadde i 2023 besøk av Mycoteam for å gjøre vurdering av fukt og råte i gården, da med spesielt fokus på kjeller og bakgård. De fant ingen tegn til alvorlig fuktinntrengning i kjeller. Når det gjelder utvendige forhold anbefaler Mycoteam installasjon av en kantliste for å forebygge fremtidig vanninnslag. Styret har nå utlyst anbud for utførelsen av dette arbeidet.

Generalforsamlings forberedelse

Aksjeselskapets årsrapport og gjennomføring av general forsmling utføres av styret og tjenesten kjøpes ikke av OBOS.

Valg av tillitsvalgte

Styret består i dag av styreleder Kristin H. Holth, styremedlemmene Sveinung Eikenes og Kari Kiil samt varamedlem Peter Rugtveit. Alle medlemmene står på valg. Styreleder ønsker ikke gjenvalg som leder. Styret foreslår følgende nytt styre:

Styreleder: Kari Kiil (2 år)

Styremedlem: Sveinung Eikenes (2 år)

Styremedlem: Peter Rugtveit (2 år)

Varamedlem: Kristin H. Holth (1 år)

Styrets kompensasjon

Styret foreslår en kompensasjon som budsjettert og tilsvarende for forrige år, kr 75.000 basert på den betydelige arbeidsmengden, gjennomføring av prosjekter og at styret reduserer bruk av eksterne konsulenter ved å bruke egne ressurser.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var ca kr 198.000. Det er behov for vedlikehold, samtidig som selskapet har gjeld på 1,7 mill. For å bedre likviditet og handlingsrom har styret diskutert behov for engangsinnbetalinger fra beboere for å redusere gjeld og bedre økonomien. Styret har besluttet i styremøte i april å foreta slik engangsinnkalling. Ytterligere informasjon om dette gis på generalforsamlingen i mai.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet normalt vedlikehold og ingen større prosjekter i gården. Vi ser imidlertid at det vil være ulike utbedringsoppgaver som kan betyde høyere kostnader enn lagt inn i budsjettet. Styret vil informere om dette og likviditetssituasjonen på generalforsamlingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Magnus Bergs Gt 6 A/S.

Lån

Magnus Bergs Gt 6 A/S har lån i Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader fra 1.4.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikra
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i A/S MAGNUS BERGSGATE 6

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til A/S MAGNUS BERGSGATE 6.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettsvisende bilde av selskets 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettsvisende 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 selskapets 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 avvirket.

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. Betyggende 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)

8

Magnus Bergs Gt 6 A/S

PENNEO

Signaturer i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet signert med "Penneo" - ikke digitalt signatur. De signerte delene kan utvise et rødt kryss, og er ikke bindende.

"Med min signatur bekrefter jeg alle opplysninger og innholdet i dette dokumentet."

L Orange, Johan Henrik

Fattre

Sveinmatt.no_bankid/5576-5995-4-120847

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-17 21:21:33 UTC



Arnevik Dokumentmaker AS (OVR) - 20195-01238-VNACTU-02/2024

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signaturer i dokumentet er sikret og valider, av den digitale kryptering og hash-verdier av de signerte delene. Dokumentet er ikke signert med et sertifikat fra en betrodd autoritet. All kryptografi ble utarbeidet i henhold til relevante standarder og sikkerhetsprosedurer.

Hvordan bekrefte at dette dokumentet er originalt?
Dette dokumentet er beskyttet av et avansert SSL-sertifikat. Når du åpner dokumentet

Adobe Reader, klikk på "Sjekk" og se at du finner et rødt kryss med Penneo signatur service - penneo@penneo.com. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er tilgjengelige i dokumentet, med Penneo software. <https://penneo.com/sikkerhet>

9

Magnus Bergs Gt 6 A/S

A/S MAGNUS BERGSGATE 6
ORG.NR. 933 813 827, KUNDENR. 6067

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | - - | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|--------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 269 933 | 967 872 | | 1 270 000 | 1 100 000 |
| Andre inntekter | 3 | 5 842 | 0 | | 200 000 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 275 775 | 967 872 | | 1 470 000 | 1 100 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -10 575 | -10 575 | | -10 575 | -10 575 |
| Styreonorar | 5 | -75 000 | -75 000 | | -75 000 | -75 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 314 | -5 961 | | -3 500 | -3 500 |
| Regnskapsførerhonorar | | -85 705 | -82 398 | | -88 000 | -92 400 |
| Konsulentonorar | 7 | -55 919 | -14 898 | | -10 000 | -35 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -421 820 | -583 802 | | -501 500 | -130 000 |
| Forsikringer | | -202 680 | -180 139 | | -198 000 | -180 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -313 031 | -254 381 | | -280 650 | -234 200 |
| Energiføring | | -28 965 | -26 822 | | -36 000 | -30 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -81 697 | -65 813 | | -73 000 | -90 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -135 533 | -141 213 | | -147 040 | -123 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 421 238 | -1 441 000 | | -1 423 265 | -1 003 675 |
| DRIFTSRESULTAT | | -145 463 | -473 128 | | 46 735 | 96 325 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 22 624 | 20 849 | | 21 000 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -101 204 | -39 952 | | -8 000 | -111 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -78 580 | -19 103 | | 13 000 | -111 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -224 043 | -492 232 | | 59 735 | -14 675 |
| Overføringer: | | | | | | |
| Udekket tap | | -224 043 | -492 232 | | | |

10

Magnus Bergs Gt 6 A/S

A/S MAGNUS BERGSGATE 6
ORG.NR. 933 813 827, KUNDENR. 6067

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|-------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 266 409 | 266 409 |
| Tomt | | 75 000 | 75 000 |
| Andre varige driftsmidler | | 24 000 | 24 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 365 409 | 365 409 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 3 859 | 8 401 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 473 | 19 434 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 3 204 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 249 677 | 51 738 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 254 009 | 82 778 |
| SUM EIENDELER | | 619 418 | 448 187 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 14 | 123 760 | 123 760 |
| Udekket tap | 15 | -1 278 387 | -1 054 344 |
| SUM EGENKAPITAL | | -1 154 627 | -930 584 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 1 717 232 | 1 305 377 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 1 717 232 | 1 305 377 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 29 582 | 17 915 |
| Leverandørgjeld | | 13 355 | 55 114 |
| Påløpte renter | | 9 808 | 365 |
| Påløpte avdrag | | 4 068 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 56 813 | 73 394 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 619 418 | 448 187 |
| Pantstillelse | 17 | 2 000 000 | 1 500 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

11

Magnus Bergs Gt 6 A/S

Oslo, 23.02.2024
 Styret i A/S Magnus Bergsgate 6

Kristin H. Holth

Sveinung Eikenes

Kari Grønbeck Kill

12

Magnus Bergs Gt 6 A/S

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 970 649 |
| Kapitalinnkalling | 194 168 |
| Eiendomsskatt | 105 116 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 269 933 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|--------------|
| Kapitalinnkalling | 5 842 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 5 842 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -10 575 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -10 575 |

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.

13

Magnus Bergs Gt 6 A/S

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 314.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -51 563 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 156 |
| Andre konsulenthonorarer | -1 200 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -55 919 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -7 883 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -3 058 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -410 004 |
| Kostnader dugnader | -876 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -421 820 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -105 136 |
| Vann- og avløpsavgift | -135 552 |
| Feieavgift | -2 040 |
| Renovasjonsavgift | -70 303 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -313 031 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -1 950 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -13 408 |
| Verktøy og redskaper | -1 799 |
| Driftsmateriell | -2 370 |
| Lyspærer og sikringer | -79 |
| Vaktmestertjenester | -38 867 |
| Renhold ved firmaer | -58 545 |
| Snørydding | -9 986 |
| Andre fremmede tjenester | -431 |
| Andre kontorkostnader | -5 781 |
| Bank- og kortgebyr | -2 318 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -135 533 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 263 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 159 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 20 126 |
| Andre renteinntekter | 76 |
| SUM FINANSINTEKTER | 22 624 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| OBOS-banken | -4 539 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -86 959 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -9 706 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -101 204 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|------------------------|----------------|
| Tilgang 2000 | 777 400 |
| Avskrevet tidligere år | -510 991 |
| SUM BYGNINGER | 266 409 |

Tomten ble kjøpt i 1971

Gnr.212/bnr.611

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

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 123 760, fordelt på 884 aksjer à kr 140.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****OBOS Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 16 år.

| | |
|--------------------|------------|
| Opprinnelig 2022 | -1 319 082 |
| Nedbetal tidligere | 13 705 |
| Nedbetal i år | 1 305 377 |

0

Obos Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,50 %. Løpetiden er 20 år.

| | |
|--------------------|------------|
| Opprinnelig 2023 | -1 555 377 |
| Nedbetal tidligere | 1 555 377 |

-1 520 314

-1 520 314

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,50 %. Løpetiden er 20 år.

| | |
|--------------------|----------|
| Opprinnelig 2023 | -200 000 |
| Nedbetal tidligere | 200 000 |
| Nedbetal i år | -196 918 |

-196 918

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**-1 717 232**

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------|------------------|
| Pantelån | 1 717 232 |
| Påløpte avdrag | 4 068 |
| TOTALT | 1 721 300 |

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

| | |
|---------------|----------------|
| Bygninger | 266 409 |
| Tomt | 75 000 |
| TOTALT | 341 409 |

Annen informasjon om aksjeselskapet**Forsikring**

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57545321. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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

Vedtekter

for Magnus Bergsgate 6 boligaksjeselskap, org nr 933813827

Vedtatt på generalforsamling 7. mai 2024

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Magnus Bergs gate 6 er et boligaksjeselskap i Oslo kommune som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

2. AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIER

2-1 Aksjer og aksjeeiere

Selskapets aksjekapital er på kr 123.760,- fordelt på 884 aksjer a kr 140,-.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret til en bestemt bolig.

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

3-2 Bruksoverlating

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- aksjeeieren er en juridisk person jf vedtektenes punkt 2.1.
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 30 virkedager etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens ansvar og plikter overfor selskapet.

4. AKSJEEIERENS BRUK

4-1 Bruk og vedlikehold

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjonærene.

Bolig kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn det reguleringen tilsier. Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av nedsatt funksjonsevne hos bruker. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Styret skal godkjenne dyrehold. Det kan ikke tillates der det er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Se Husordensregler for ytterligere presisering for dyrehold.

4-2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Alt vedlikehold, herunder også reparasjon, utskifting og påkostninger i den enkelte bolig er den enkelte aksjonærs ansvar. Vedlikeholdsansvaret omfattes bl.a. også av følgende:

- Vann- og avløpsledninger fra og med boligens forgreningspunkt inn til boligen.
- Elektriske ledninger fra og med boligens sikringsskap.

- Vinduer og hoveddør inn til bolig.

Hver enkelt aksjonær står fritt til selv å få skiftet vinduer i sin egen leilighet. Vinduene må ha samme dimensjoner og oppdeling som de originale vinduene og være utadslående. Byantikvarens retningslinjer må følges.

Aksjeeiere med balkong har ansvaret for normalt, enkelt vedlikehold av egen balkong/takterrasse. Dette inkluderer maling av metall spiler og rekkverk.

Aksjeeieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på balkonger/takterrasse o.l.

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal kun utføres av autoriserte firmaer.

Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr og utbedre eventuell fukt eller soppskader. Ved evt soppskader må boeier informere styret.

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

Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

Ved større vedlikeholdsprosjekter plikter aksjeeieren å melde tiltaket til styret, sørge for informasjon/oppslag til øvrige beboere i oppgangen og til enhver tid under byggeperioden holde fellesarealene rene og ryddige. Arbeidene skal ikke være til vesentlig sjenanse for øvrige beboere. Tiltak må være i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Med større vedlikeholdsprosjekter menes for eksempel rehabilitering av bad, kjøkken og andre større inngrep i leiligheten. For eventuell start av større vedlikeholdsprosjekter plikter aksjeeier å gjøre seg kjent med relevante stoppekraner for vanntilførsel til leiligheten.

Ved endring i tilkobling av ildsteder og tilslutning av piper skal det gjøres av fagkyndig. Søknad om slik tilkobling/tilslutning må godkjennes av styret. Aksjeeier er ansvarlig for at branddetektorer og avstillingsbryter i aksjeeier sin bolig til enhver tid er montert og fungerer, og disse skal ikke flyttes eller deaktiveres uten at styret skriftlig varsles. Aksjeeier er ansvarlig for at det finnes minst ett godkjent brannslukningsapparat i boligen.

Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

Kostnader for vedlikehold utover normal slitasje på balkonger/takterrasser besluttes av Styret og kostnadene tas av alle aksjeeiere i fellesselskap. Unntak vil være dersom det viser seg at den enkelte ikke har foretatt normalt vedlikehold eller ikke har gitt informasjon til Styret om evt skader/feil som har eller kan ha betydning for gården.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å fornye og erstatte disse.

Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer i fellesområder.

Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av ytterdører fra leiligheter og fra oppganger, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter vedtak av generalforsamlingen.

Ved bygningsmessige endringer inne i aksjeeiers bolig, skal styret varsles om type arbeid, omfang og ansvarlig utførende. Styret kan be om nærmere informasjon dersom det er behov for dette for å ivareta felleskapets interesser.

Aksjeeier er ansvarlig for at enhver slik endring er gjort forskriftsmessig.

Endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og loven krever søknad eller melding til bygningsmyndighetene, skal varsles styret før søknad/byggemelding kan sendes.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.3.

6-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Ved unnlattelse av rettidig betaling kan det ilegges den enkelte aksjeeier et purretillegg på den månedlige andel av fellesutgiftene.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Selskapets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksje(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. STYRET OG DETS OPPGAVER

8-1 Styret

Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 medlemmer, samt 1 varamedlem. Styre- og varamedlemmer skal fortrinnsvis velges blant aksjeeierne som har fast bolig i eiendommen.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Styreleder kan gjenvelges, men fortrinnsvis ikke for lengre enn inntil 8 sammenhengende år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges uten tidsbegrensing.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder særskilt.

8-2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i selskapet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- salg eller kjøp av fast eiendom
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- nye tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Selskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Forretningsfører, leverandører etc.

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler og oppsigelser vedrørende forretningsførsel. Styret har også ansvaret for å inngå avtaler og si opp ulike leverandører som selskapet ønsker bistand av.

8-5 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

9-3 Innkalling til generalforsamling

Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse (normalt digitalt) til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

10-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

11. VEDTEKTSENDRINGER, FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTLAGSLOVEN OG OPPLØSNING

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

11-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 6.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

11-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene representert ved aksjer tilknyttet den enkelte til boligene.

12. BRUK AV FORSIKRING – DEKNING AV EGENANDEL

Ved skader som skyldes en aksjeeiers uaktsomhet, eller som en aksjeeier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal primært aksjeeierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av Selskapets forsikring, skal aksjeeieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som anses rimelig å dekke, og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig/næringslokale til.

Når erstatningsansvaret er en følge av aksjeeierforholdet, kan selskapets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

13. REVISJON

Selskapet skal ha en statsautorisert revisor, som velges av generalforsamlingen.

14. FORSLAG TIL NYE BESTEMMELSER

14.1 Sammenslåing av boenheter og aksjeposter

Styret kan godkjenne sammenslåing av boenheter og aksjeposter.

Styret kan godkjenne at tidligere sammenslåtte boenheter og aksjeposter deles opp.

Ved sammenslåing av to boenheter får den nye boenheten et like stort antall aksjer, likt antall stemmer og andel felleskostnader som de opprinnelige boenheterne hadde til sammen. Ved oppdeling av tidligere sammenslåtte boenheter, vil de nye boenheterne ha like mange aksjer, antall stemmer og andel felleskostnader som de opprinnelig hadde før sammenslåingen. Sammenslåing kan kun gjøres for 2 enkelt stående boenheter, dvs boenheter som ikke er slått sammen tidligere og kun for boenheter i samme etasje.

Husordensregler

for Magnus Bergsgate 6 boligaksjeselskap, org nr 933813827

Vedtatt på generalforsamling 7. mai 2024

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for boligaksjeselskapet.

1 HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen boligaksjeselskapet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på boligaksjeselskapets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

2 HENSynet TIL ØVRIGE BEBOERE

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

3 ORDEN I FELLESOMRÅDENE

Sykler, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, felles kjellerrom eller plen. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer inkludert utenfor egne dører i hovedoppgang og baktrapp, eller øvrige fellesområder som kjeller. For kortere tidsrom kan det gjøres unntak fra forannevnte forutsatt samtykke fra styret. Barnevognen tillates plassert i hovedtrappeoppgang i første etasje. Sykler kan plasseres i gårdsrom.

Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten, annet enn evt. på varme sommerdager, og må påsees lukket av den som åpner. Vedkommende blir erstatningsansvarlig hvis skade inntreffer.

Styret er ansvarlig for at det blir utført trappevask i hovedtrapper og baktrapper.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Beboere er ansvarlig for enhver skade som vedkommende påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Beboerne skal holde ventiler i sine kjellerboder forsvarlig lukket, og nødvendig lufting må skje med forsiktighet ved kuldegrader.

Lagring av brensel eller brannfarlige gjenstander og -stoffer må skje på en forsvarlig måte. Fuktige gjenstander må ikke lagres i bodene. Enhver lagring må skje slik at det ikke dannes sopp/mugg grunnet dårlig lufttilførsel. Lagring mot yttervegger i kjellerboder må unngås og bodene må holdes rene og ryddige for å unngå uønskede situasjoner som lukt/sopp og liknende.

Det er forbudt å foreta faste elektriske installasjoner i kjellerbod uten styrets skriftlige forhåndssamtykke.

Alle boder skal ha gulvplater på sine kjellergulv av hensyn til luft sirkulasjon. Gulvplater fås ved henvendelse til styret.

4 RENSING AV SLUK OG ANNET VEDLIKEHOLD PÅ TERRASSE/BALKONG

For å unngå skade må den enkelte beboer påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende utførelse som nevnt over, skal den enkelte beboer dekke utbedringskostnadene.

Beboer er ansvarlig for annet enkelt vedlikehold på balkong som for eksempel maling av metallspiler og rekkverk.

5 AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeleponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i restavfallsposer. Esker o.l. brettes eller deles for å ta minst mulig plass. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligaksjeselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Alt av farlig avfall inkl. maling, elektriske artikler, batterier etc. skal leveres på relevante steder for denne type avfall.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henges avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

6 FASADEENDRINGER

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, parabol, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning 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. Se forøvrigre selskapets vedtekter som gjelder dette punktet.

7 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt beboer plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) vedkommende rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere og brannslukningsutstyr ellers minst en gang pr. år. Alle beboere er ansvarlig for å kjenne til hvordan felles brannvarslingsanlegg og rutiner fungerer og kunne varsle andre og slå av alarm samt at detektorer i egen leilighet ikke endres uten styrets godkjenning.

8 BRUK AV GRILL

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere kan ikke oppbevares innendørs, inkludert kjeller og ellers må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

9 DYREHOLD

Styret skal godkjenne dyrehold. Det kan ikke tillates der det er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boligaksjeselskapets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

10 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

Beboerne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Dette gjelder uansett om skaden er forårsaket av beboeren eller medlemmer av vedkommende husstand, leie/fremleietakere, eller andre personer som vedkommende har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen ellers.

11 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av Generalforsamlingen. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Magnus Bergsgt. 6.

J. Nr. 42/1902

Våringshus.

V. D. J.-No. 42 02

Bilag



Bygge-Anmeldelse.



Bygningskommissionen har under 21de Juni 1899 for Anmeldelse angaaende Nybygning, Til- og Paabygning samt Hovedreparationer vedtaget dette Schema (Nr. 1), som af Ansøgeren skal nøiagtig udfyldes for hver Post, og indleveres med Bilag i 2 Exemplarer tilligemed Anmeldelsesgebyr. For de Poster, som ikke vedkommer det anmeldte Arbejde, anføres dette udtrykkelig. Alle Maal, som er nødvendige for at prøve Bygverkets Lovmæssighed, skal være indskrevet i Tegningerne og angivet i Texten. I Planerne maa det anvendte Materiale for Vægge være betegnet paa kjendelig Maade, f. Ex. særskilt for Murværk, Bindingsværk, Træ, Rabitz, Monier, Beton osv. I Facadetegning og Snit angives det bestemte Plan for Gaardsplads, Fortog og ligeledes Dybde for Kjældergulv, Area og Fundamenter, alt tydelig med indskrevne Maal, særlig Dybden ved alle Nabogrænser. Endvidere Lyngningens og Etagerens Holder m. V. Tegningerne skal være udført paa stærkt Papir eller Lærod og daterede samt signerede. Anmeldelsen indsendes gennem Bygningsinspektoren.

J.-Nr.

Til
Bygningschefen.

I Henhold til Bygningslovens § 25 anmeldes herved, at efternævnte Byggearbejder agtes udført paa

Matr.-Nr.

6 Magnus Bergsgade

§ 25. Passus 1.

Passus 2, Litr. a. Fortegnelse over vedlagte Tegninger og Bilag, cfr. § 46 Passus 3 og § 52 § 68 Pass. 2.

Litica lions plan, Kjældersplan, Hællingsplan, 2. og 3. etage af 4. etageplan, Snit, 3 Facader, Skemata og Løjslet, samlet hatterhætteløst.

Litr. b. Forklaring over Arbejdet, cfr. §§ 71 Litr. b. 73, 76, Litr. 2, 78, 84 m. Fl. og Beskrivelse over Grundens Beskaffenhed, cfr. §§ 76 Passus 2, 78, 83 og 84.

Kieggård.

Haard løstend

Litr. c. Byggelinie. Afstand fra Reguleringslinie. Passusger. Villabebyggelse, cfr. § 6 Passus 5, 6, 7, 8, 9, 10.

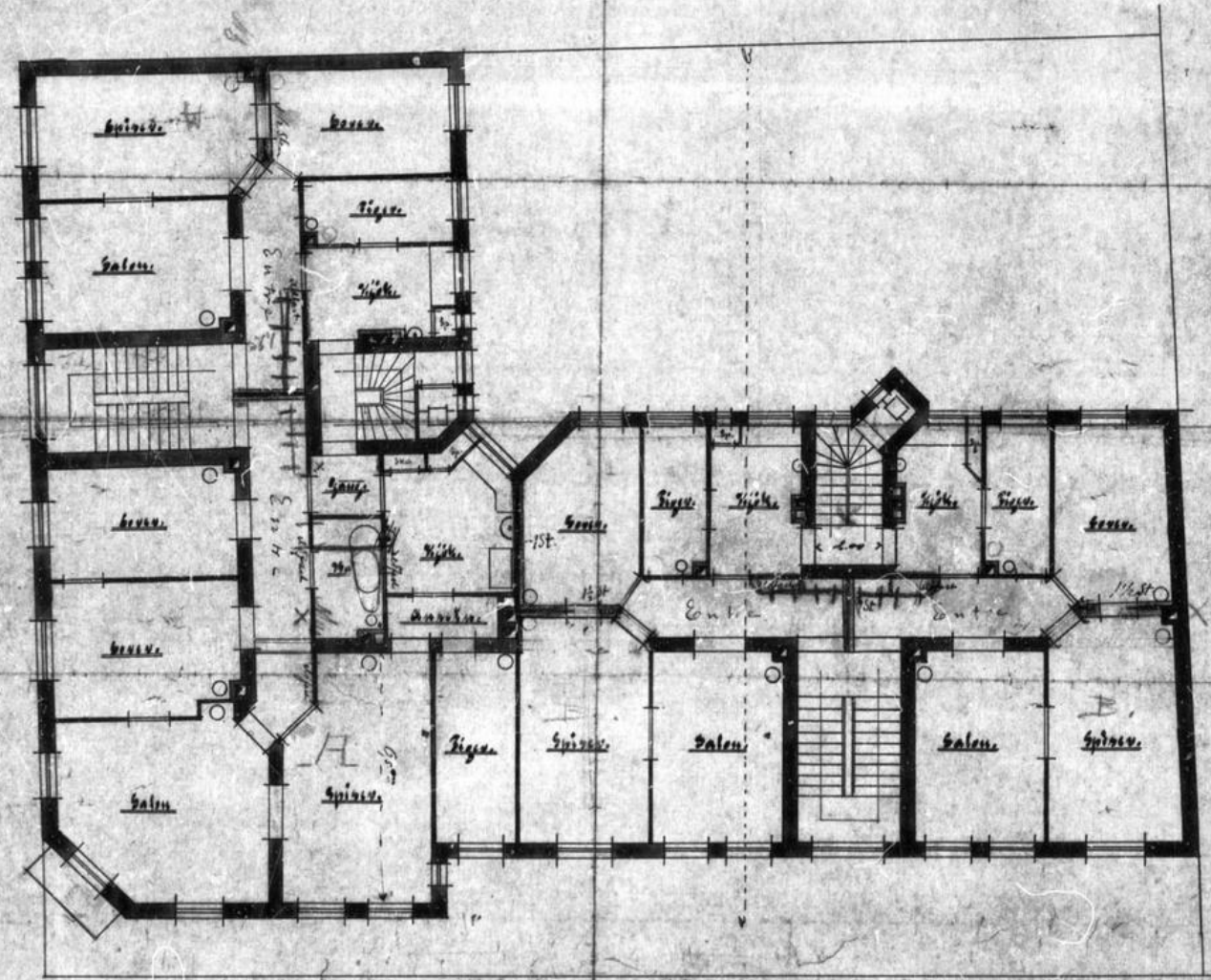
Nord Gimslevsvej bygges her den angivne gadelinje. Nord Magnus Bergsgade bygges bebyggelse 3/5 m. tilbage fra den, med et karmop der indgår i det af Gimslevsvej længde med 1.40 m fremad.

Architectural drawing number and title in the top left corner.

273
02

Πλαγίως Όρθιος Καθεύο

Plan



2^{ος} 3^{ος} 4^{ος} 5^{ος} 6^{ος} 7^{ος} 8^{ος} 9^{ος} 10^{ος} 11^{ος} 12^{ος} 13^{ος} 14^{ος} 15^{ος} 16^{ος} 17^{ος} 18^{ος} 19^{ος} 20^{ος} 21^{ος} 22^{ος} 23^{ος} 24^{ος} 25^{ος} 26^{ος} 27^{ος} 28^{ος} 29^{ος} 30^{ος} 31^{ος} 32^{ος} 33^{ος} 34^{ος} 35^{ος} 36^{ος} 37^{ος} 38^{ος} 39^{ος} 40^{ος} 41^{ος} 42^{ος} 43^{ος} 44^{ος} 45^{ος} 46^{ος} 47^{ος} 48^{ος} 49^{ος} 50^{ος} 51^{ος} 52^{ος} 53^{ος} 54^{ος} 55^{ος} 56^{ος} 57^{ος} 58^{ος} 59^{ος} 60^{ος} 61^{ος} 62^{ος} 63^{ος} 64^{ος} 65^{ος} 66^{ος} 67^{ος} 68^{ος} 69^{ος} 70^{ος} 71^{ος} 72^{ος} 73^{ος} 74^{ος} 75^{ος} 76^{ος} 77^{ος} 78^{ος} 79^{ος} 80^{ος} 81^{ος} 82^{ος} 83^{ος} 84^{ος} 85^{ος} 86^{ος} 87^{ος} 88^{ος} 89^{ος} 90^{ος} 91^{ος} 92^{ος} 93^{ος} 94^{ος} 95^{ος} 96^{ος} 97^{ος} 98^{ος} 99^{ος} 100^{ος}



25 February 1904
Byron M. Adams

Magnus Bergsgt. 6

J. nr. 674/1934.

Vannklosetter.

Oppmødder
Sjøgning



V 1.

Ekspedisjons-Dokument

angående vannklosetter
på matr.-nr. 6 Magnus Bergsgate
Innlevert 25 april 1934 Attestert 29/10-34

Ommandet Oslo helseråd

Oslo den 25^{de} april 1934

A. Skjelland

GM/VW.

Ad: 6 Magnus Bergsgate, jnr. 656/34.

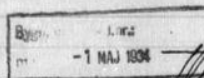
Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C. rummene må skaffes oppvarming, frisklufttilførsel og forsvarlig innredes efter reglene.

Oslo helseråd den 1. mai 1934.

Efter bemyndigelse

Oppmødder

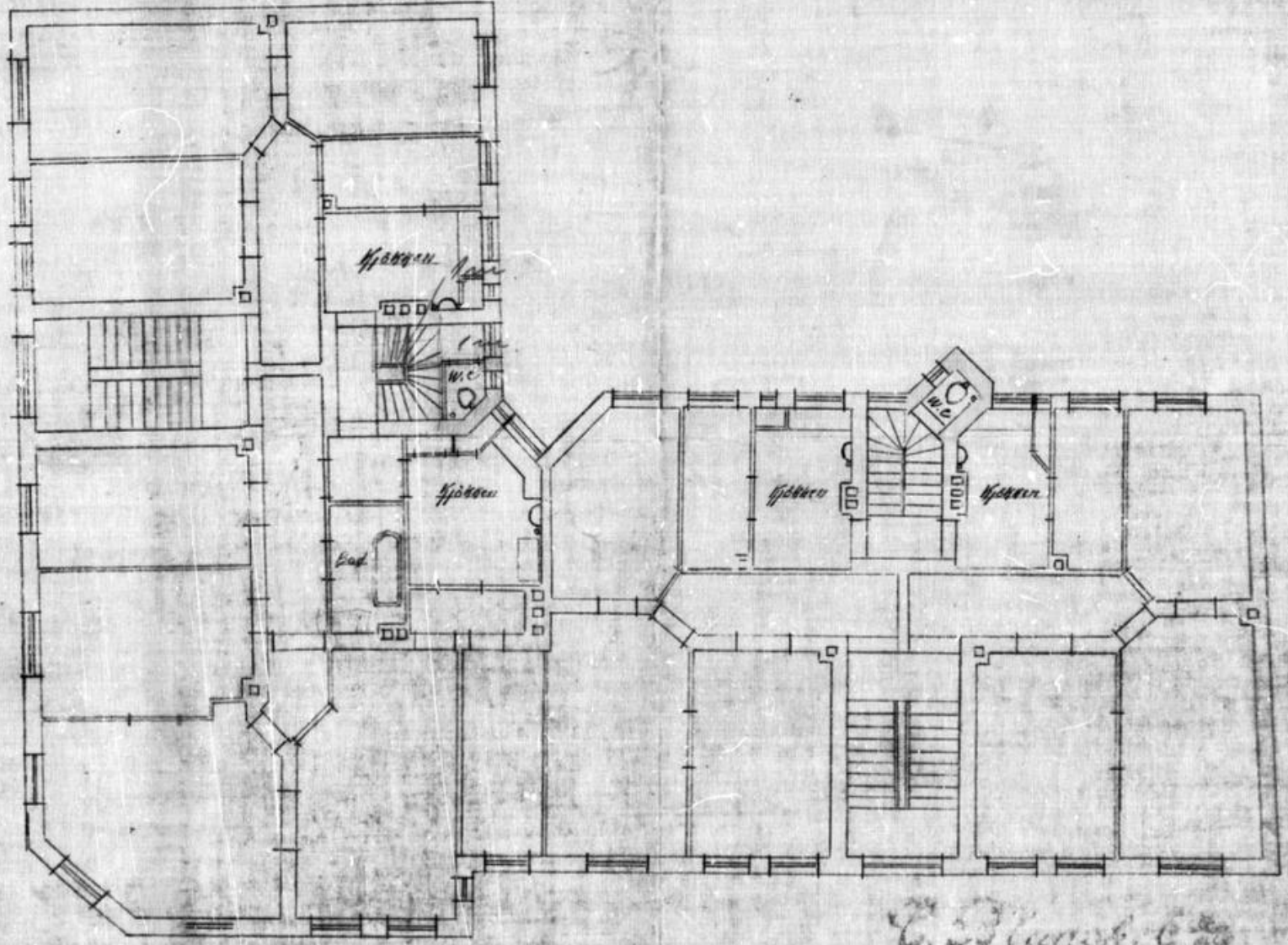


V.d. til innstilling
Oslo, 1/5-34

M. Magnus.

M. 674
Magnus Bergsgate 6.
M = 1:100.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X.



Etageplan.

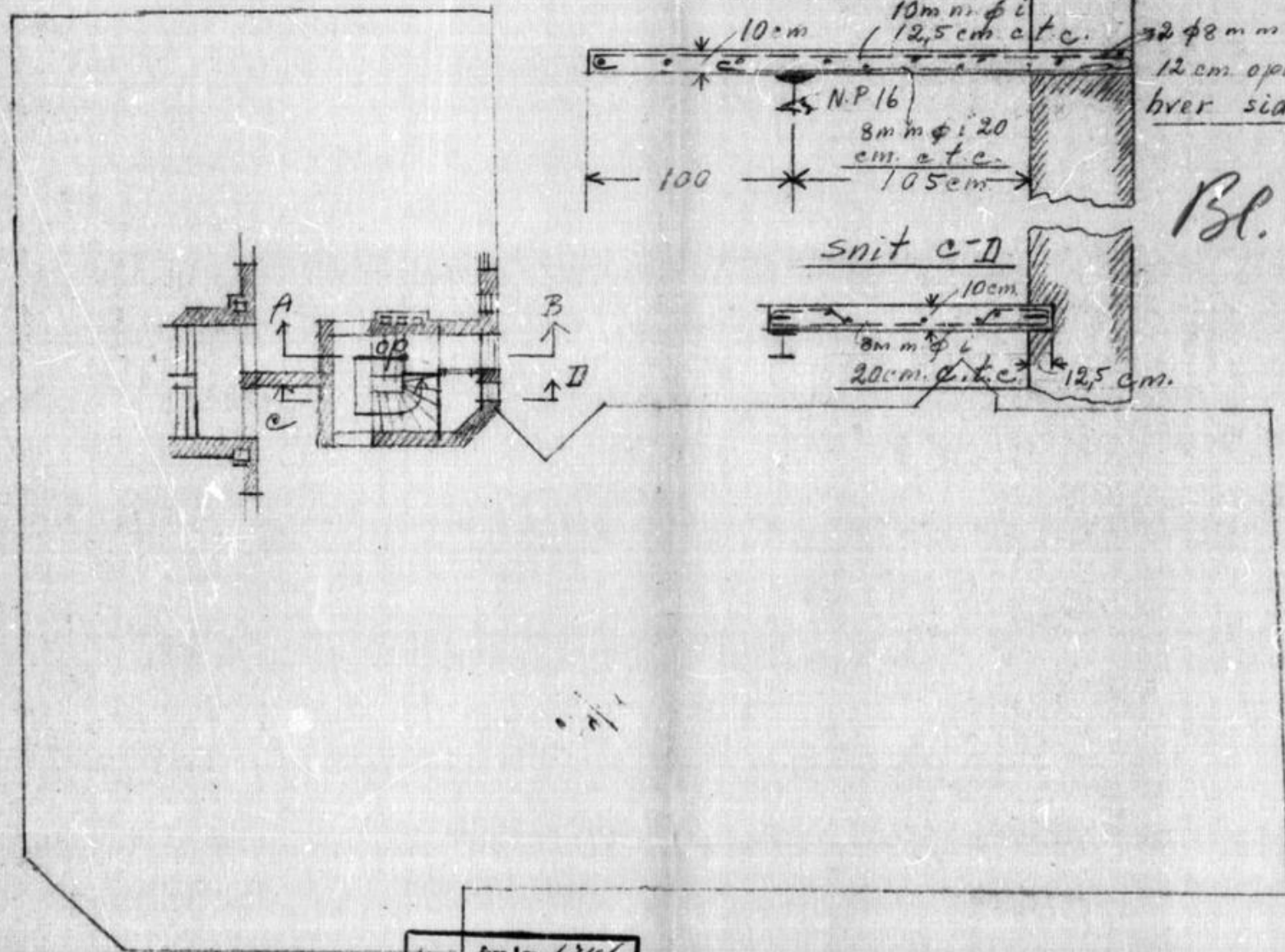
C. Skjerve
Oslo 10/4-34.

Arkiv

Magnus Bergsgate 6

Repos av betong i 1^{ste} etasje.

M=1:100 og 1:20



Bl. 4.

Arb. nr. 674/34
m. dt. 22 JUN 1934

Approbasjon.

| | | | | | |
|----------------|---|-----------|---------|-------|---------|
| Arbeidssted | Magnus Berge gate 6 | Journ.no. | 75/654 | Tegn. | 1-2-3-4 |
| Arbeidets art | Innrødning bad og w.c. i 1., 2., 3. og 4. etg. | Innevert | 7.3.75. | | |
| Bygningens art | | | | | |
| Byggherre | A/S Magnus Bergsgt. v/ Hakon Arang m.fl., Magnus Bergsgt. 6, Oslo 2. | | | | |
| Byggemåler | Ing. Morten Høymer, Magnus Bergsgt. 6, Oslo 2. | | | | |

Date 7. mai 1975. IB/SA

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

1. **Lødegulv** må utføres vannrett og rommene må få avtrekkskanal for luft ført over tak.

2. **Rom nrk. blått kryss** godkjennes ikke til varig opphold, kfr. byggeforskriftens kap. 31:22.

3. **Rørleggersarbeidet** må anmeldes til og godkjennes av Oslo vann- og kloakkvesen.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på onstående side, punktene

og til «Aiminnelige bestemmelser» på

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter nrk. X, være ordnet:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent. | <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| <input type="checkbox"/> B. tegningene være stempet av Byggestyvekontoret, Roald Amundvms gt. 4. | <input type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input type="checkbox"/> C. 1. melding foreliggende fra veivesenet til bygningskontrollen, om at gatteopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om er-erv, eventuelt evtstående av grunn til, gis være tatt opp ved henvendelse til eksplosjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| | <input type="checkbox"/> H. |
| | <input type="checkbox"/> I. |
| | <input type="checkbox"/> J. |

OBS. Byggsarbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilbyggemelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
kon.

I. Bue

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

| | | |
|---------------|--|-------------|
| Arbeidets art | Innrødning bad og w.c. i 1., 2., 3. og 4. etg. | |
| Arbeidssted | Magnus Berge gate 6 | Jrn. 75/654 |

Byggherre

A/S Magnus Bergsgt. v/
Hakon Arang m.fl.,
Magnus Bergsgt. 6,
Oslo 2.

Ansvarshavende

Ing. Morten Høymer,
Magnus Bergsgt. 6,
Oslo 2.

RM/TA

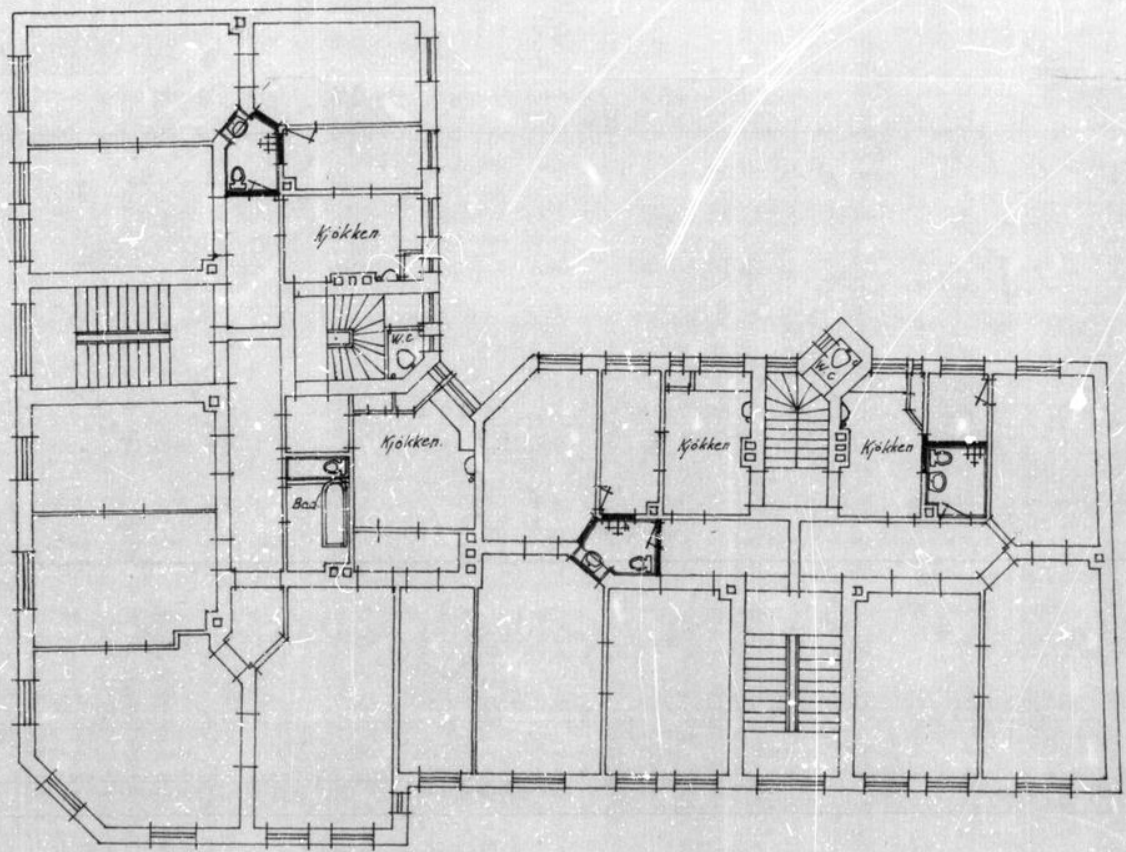
Date 9. juni 1976.

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

For bygningsjefen

R. Magnussen
Bygningsjefen

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

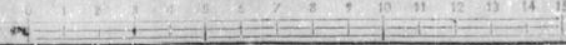


— ny vegg.
 - - - rødstrek viser nytt bad.wc.

4

| BYGGESAK | REV. | ANT. | REVISJONEN GJELDER | SIGN. | DATO |
|------------------------|--------|--------|--------------------|-----------|------|
| 1/3 Magnus Bergsgt. 6. | | | | | |
| 4. etg. plan. | TEGN. | | 4. Høyem. | ERST. FOR | |
| | GOEKL. | | | TEGN. NR. | 4. |
| | MÅL | 1:100 | | ERST. AV | |
| | DATO | 2-2-75 | | | |

Tegningen må overføres helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utarbeidelse av arbeidet. Ska medvirker i





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Saksnr: 201102558-7

Side 2 av 2

Rørmontasje AS
Beverveien 15
0596 OSLO

Dato: 15.02.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201102558-7 Saksbeh: Anne Karin Ørbeck Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: MAGNUS BERGS GATE 6A Eiendom: 212/611/0/0
Tiltakshaver: Håvard Haukeland Adresse: Magnus Bergs gate 6 , 0266 OSLO
Søker: Rørmontasje AS Adresse: Beverveien 15, 0596 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av
bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - MAGNUS BERGS GATE 6 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 08.01.2012

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.02.2012 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Håvard Haukeland, Magnus Bergs gate 6, 0266 OSLO



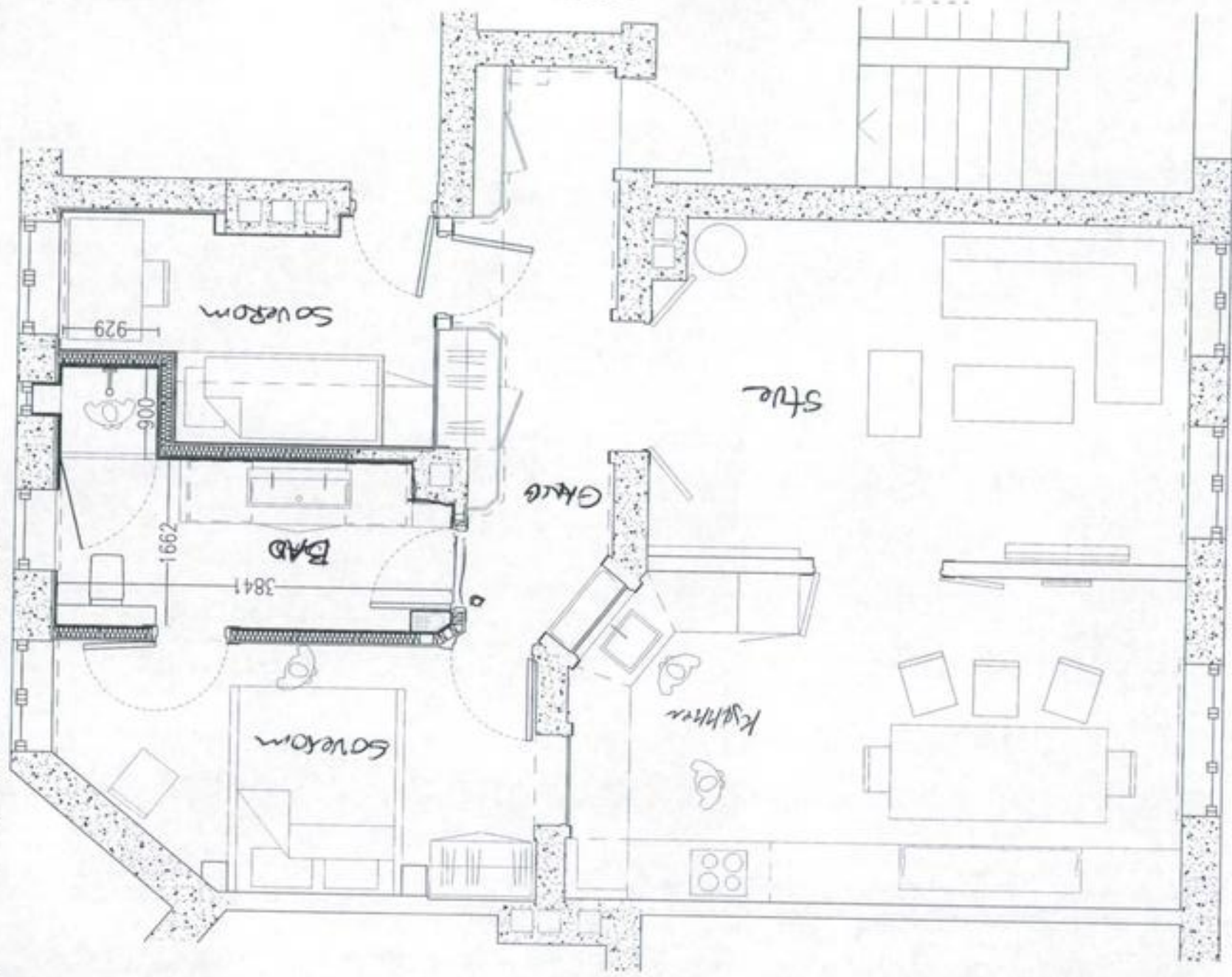
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Magnum Base of 6A - ETTER





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Lund Berntzen arkitekt
Fagerliveien 24
0587 OSLO

Dato: 08.11.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201111211-7 Saksbeh: Ingrid Mellingen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: MAGNUS BERGS GATE 6 A Eiendom: 212/611/0/0
OG B

Tiltakshaver: AS Magnus Bergs gate 6 Adresse: Magnus Bergs gate 6 A, 0266 OSLO
Søker: Tore Lund Berntzen arkitekt Adresse: Fagerliveien 24, 0587 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - MAGNUS BERGS GATE 6 A OG B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 07.11.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.11.2012 av:

*Ingrid Mellingen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder*

Kopi til: AS Magnus Bergs gate 6, Magnus Bergs gate 6 A, 0266 OSLO, mail@haavardhaukeland.no
Vedlegg: Orientering om klageadgang



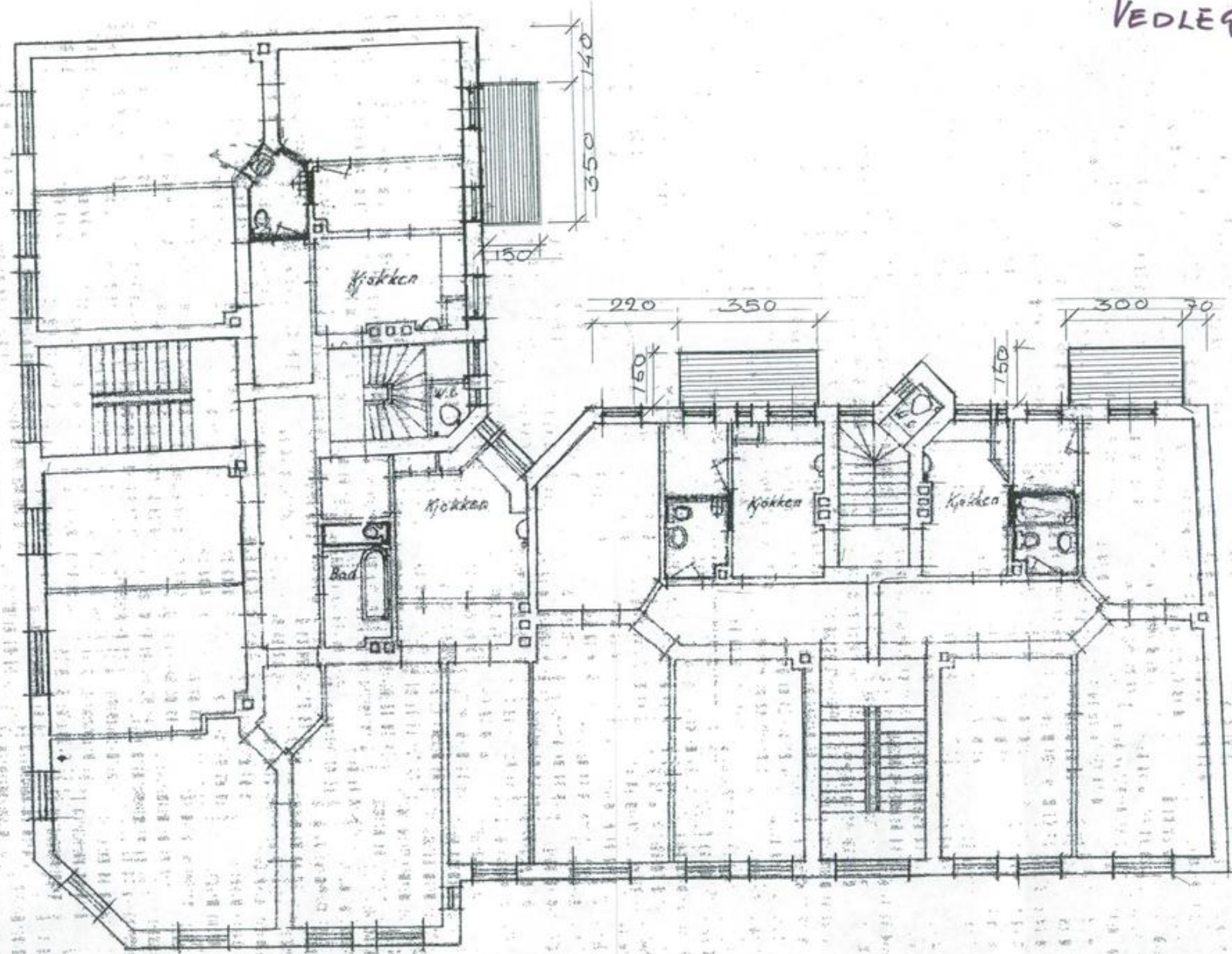
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

VEDLEGG: E-1



Siv. Ark. Tore Bernizon
Fagerlieveien 24
0587 Oslo

| | |
|--|------------------|
| A.S. MAGNUS BERGS GATE 6. G. NR: 212/611 | DATE 05.05.11 |
| PLAN AV 2-3 OG 4 ETG. | MÅL: 1/100 |
| NYE BALKONER 2-3 OG 4 ETG. | TEGN. NR. 10 |

NORSK BRANNVERN AS
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 92
3044 DRAMMEN

| | | | |
|--------------------------------|--|---|------------------|
| Deres ref.: PBE-202301683-3 | Vår ref. (saksnr.): 202301683 - 5 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbehandler: Bård Soraas Pettersen | Dato: 10.05.2023 |
|--------------------------------|--|---|------------------|

| | |
|---------------------------------------|---|
| Adresse: MAGNUS BERGS GATE 6 A-B | Eiendom: 212/611/0/0 |
| Tiltakshaver: A/S Magnus Bergsgate 6 | Søker: NORSK BRANNVERN AS |
| Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

Ferdigattest - Magnus Bergs gate 6 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannvarslingsanlegg, mottatt 08.05.2023.

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

Det har ikke blitt godkjent kart eller tegninger i forbindelse med byggesaken.

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. § 27 b. Se våre [nettsider](#).

Saksnr.: 202301683-5

Side 2 av 2

Vennlig hilsen

Bård Soraas Pettersen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
A/S Magnus Bergsgate 6, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO



S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V011002, V030806N2, V030993, V060597, V070492, V080285, V080384, V080610, V100495, V110396, V120105, V120297, V121010, V130679, V131284, V150596, V150796, V151100, V160184, V160895, V161001, V170887, V181209N2, V190192, V190482, V190482N2, V190902, V200905N2, V201089, V220380, V221096, V231095, V231296, V240993, V270398, V280186, V280885, V290689, V290894, V300187, V300589, V301006N3, V301288, V310184, V311002, V311090, 1491, 15081, 15189, 16386, 16578, 17490, 19106, 20090, 20183, 20483, 21884, 2306, 23383, 2390, 24385, 2490, 26394, 28490, 2901, 3338, 33390, 3483, 36982, 37684, 39183, 41871, 43392, 5290, 5984, 6182, 6382, 8786, 8886, 9993

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

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

- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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

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



Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1,10.87

Felt 18
Byggeområde for boliger
Eksist. U-grad
S-2529, 21.4.81
Se reg. best.

S-161GO, 17.10.40, V.B.I.
Norrastråks gate

Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endr. reg.best.,S-2937,1,10.87

**MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
VAR REF. 202108843**

Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1,10.87

Magnus Bergsgate S-161GO, 17.10.40, V.B.I.

Frognerveien

Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1,10.87

S-161GO, 17.10.40, V.B.I.

Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1,10.87

Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1,10.87

**FORSLAG
VAR REF. 202114191**

Fortau,S-161GO,17.10.40, V.B.I.
S-161GO, 17.10.40, V.B.I.

S-161GO, 17.10.40, V.B.I.



Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937,1,10.87

Felt 18
Byggeområde for boliger
Eksist., U-grad
S-2529, 21.4.81
Se reg. best.

S-161GO, 17.10.40, V.B.I

Plankortets gade
S-161GO, 17.10.40, V.B.I

Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endr.reg.best., S-2937,1,10.87

**MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
VAR REF.
202108843**

Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937,1,10.87



Magnum Bergs gate
S-161GO, 17.10.40, V.B.I

Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937,1,10.87

Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937,1,10.87

S-161GO, 17.10.40, V.B.I

**FORSLAG
VAR REF. 202114191**

Fortau, S-161GO, 17.10.40, V.B.I.
S-161GO, 17.10.40, V.B.I.
S-161GO, 17.10.40, V.B.I.

Felt 18
Byggeområde for boliger
Eksist., U-grad
S-2529, 21.4.81
Se reg. best.

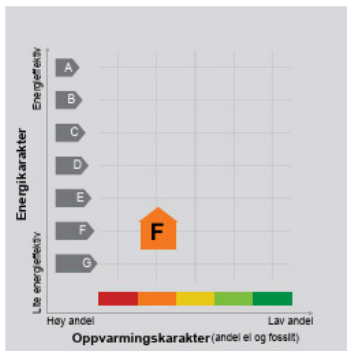
Frognerveien



ENERGIATTEST



| | |
|-------------------|------------------------|
| Adresse | Magnus Bergs gate 6A |
| Postnummer | 0256 |
| Østet | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 212 |
| Bruksnummer | 611 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningnummer | 80503059 |
| Bruksenhetsnummer | H0401 |
| Merkenummer | Energiatest-2025-72919 |
| Dato | 29.01.2025 |



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel olje og gass, mens rød farge betyr høy andel 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. Energebrevet 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)

- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Bruk varmtvann fornuftig
- 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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

| | |
|--------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Løilighet |
| Byggeår: | 1900 |
| Bygningsmateriale: | Betong |
| BRA: | 78 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|-------------|-------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Ved |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjembildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Prislisten for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Magnus Bergs gate 6A

Nabolaget Frogner - vurdert av 399 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Uranienborg skole (1-10 kl.) | 13 min 🚶 |
| 795 elever, 46 klasser | 1 km |
| Majorstuen skole (1-10 kl.) | 17 min 🚶 |
| 751 elever, 42 klasser | 1.3 km |
| Skøyen skole (1-7 kl.) | 20 min 🚶 |
| 673 elever, 40 klasser | 1.5 km |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.) | 23 min 🚶 |
| 406 elever, 30 klasser | 1.7 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.) | 8 min 🚗 |
| 412 elever, 25 klasser | 2.5 km |
| Oslo Handelsgymnasium | 18 min 🚶 |
| 816 elever, 33 klasser | 1.3 km |
| Wang Toppidrett | 20 min 🚶 |
| 18 klasser | 1.4 km |

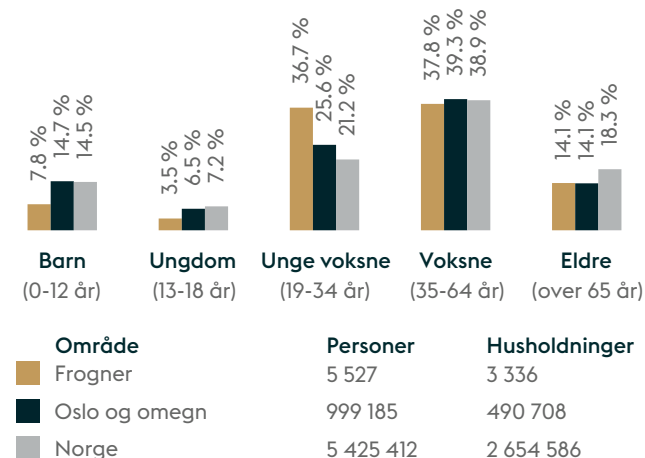
Offentlig transport

| | |
|------------------------|-----------------|
| Frogner plass | 2 min 🚶 |
| Linje 12N, 20 | 0.2 km |
| Elisenberg | 3 min 🚶 |
| Linje 12 | 0.2 km |
| Majorstuen | 18 min 🚶 |
| Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 1.3 km |
| Skøyen stasjon | 24 min 🚶 |
| Totalt 9 ulike linjer | 1.8 km |
| Oslo S | 12 min 🚗 |
| Totalt 24 ulike linjer | 5.9 km |

Barnehager

| | |
|--|----------------|
| Schafteløkken Menighets barneh... | 4 min 🚶 |
| 24 barn | 0.3 km |
| Nordraaksgate barnehage Al (1-... | 4 min 🚶 |
| 31 barn | 0.3 km |
| Vigelandsparken barnehage (1-5... | 5 min 🚶 |
| 49 barn | 0.4 km |

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

| | | |
|------------------------------|--------|---|
| ⚽ Frognerparken Tennisanlegg | 10 min | ↗ |
| ⚽ Frogner stadion | 12 min | ↗ |
| 🏊 Artesia Trening | 13 min | ↗ |
| 🏊 SATS Solli plass | 15 min | ↗ |

«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

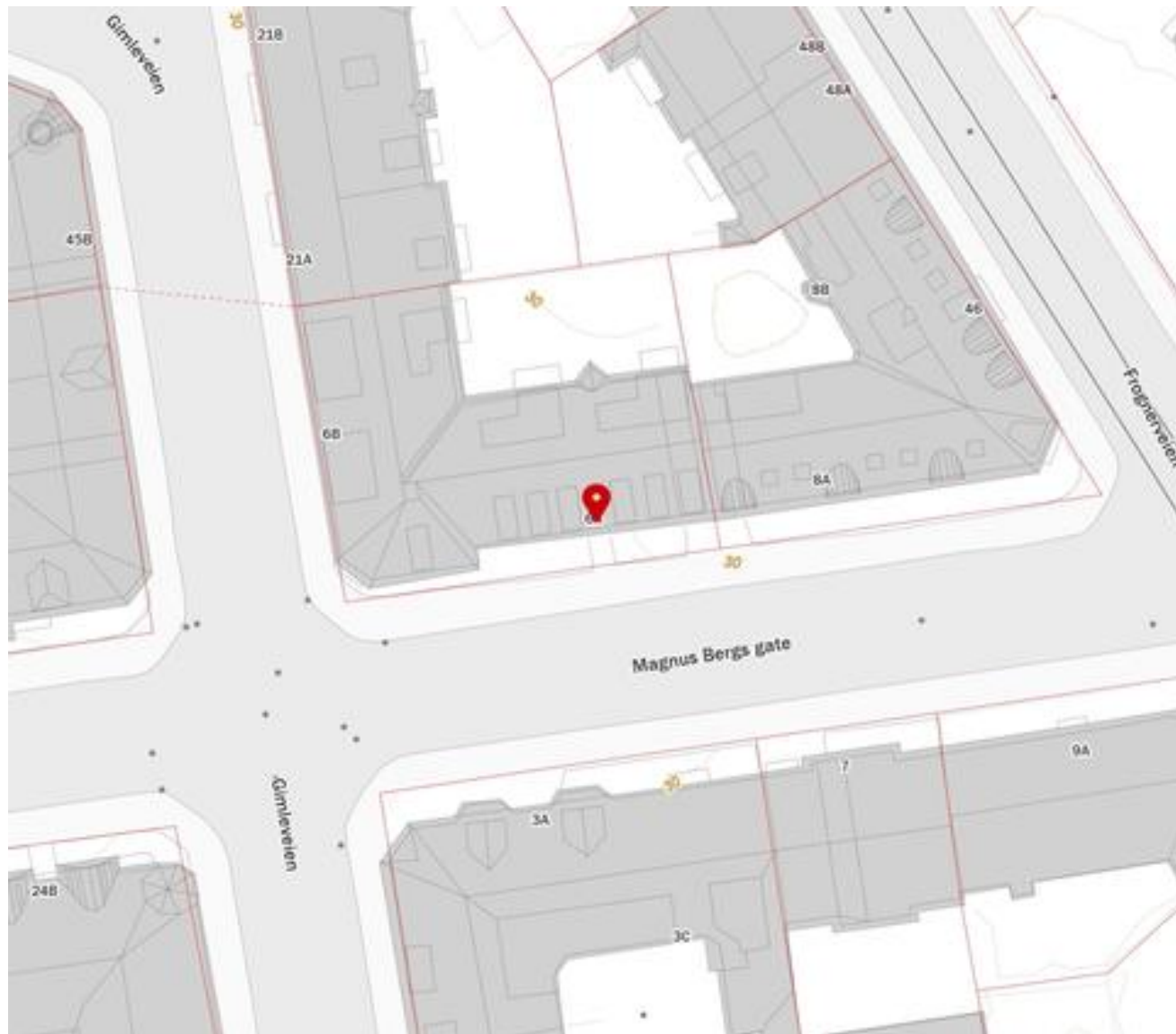
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



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



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

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.

22 12 90 00



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



Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan 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 da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

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

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

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

— Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Magnus Bergs gate 6A 0266 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 611 (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

