

Mor Go'hjertas vei 23



Velkommen til

Mor Go'hjertas vei 23



Salgsoppgaven produsert 21. februar 2025

Idyll langs Akerselva

Innbydende 2-roms med solrik vestvendt markterrasse på 17m² | Bad fra 2019 | Fyring, v.v og internett inkl. | IN-ordning

Prisantydning	3 200 000,-
Fellesgjeld	776 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 977 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 870,-
BRA-i	23 kvm
Totalt BRA	26 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1948
Megler	Aksel Bredesen
Telefon	468 89 847
E-post	a.bredesen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik v/Aksel Bredesen har gleden av å presentere Mor Go'hjertas vei 23 - En flott 2-roms beliggende i rolige og vakre omgivelser. Leiligheten fremstår som innbydende med moderne preg og har en gjennomgående god standard med flott laminatgulv, pent bad fra 2019 og tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer. Meget god beliggenhet i en blindvei med lite biltrafikk og kort vei til "alt".

- Verdt å merke seg:
- Solrik vestvendt markterrasse på hele 17m²
- Delikat bad fra 2019
- Tidløst og moderne kjøkken
- Fyring, strøm, varmtvann og internett inkl.
- Svært god beliggenhet i blindgate
- IN-ordning
- Ingen forkjøpsrett og dok.avg

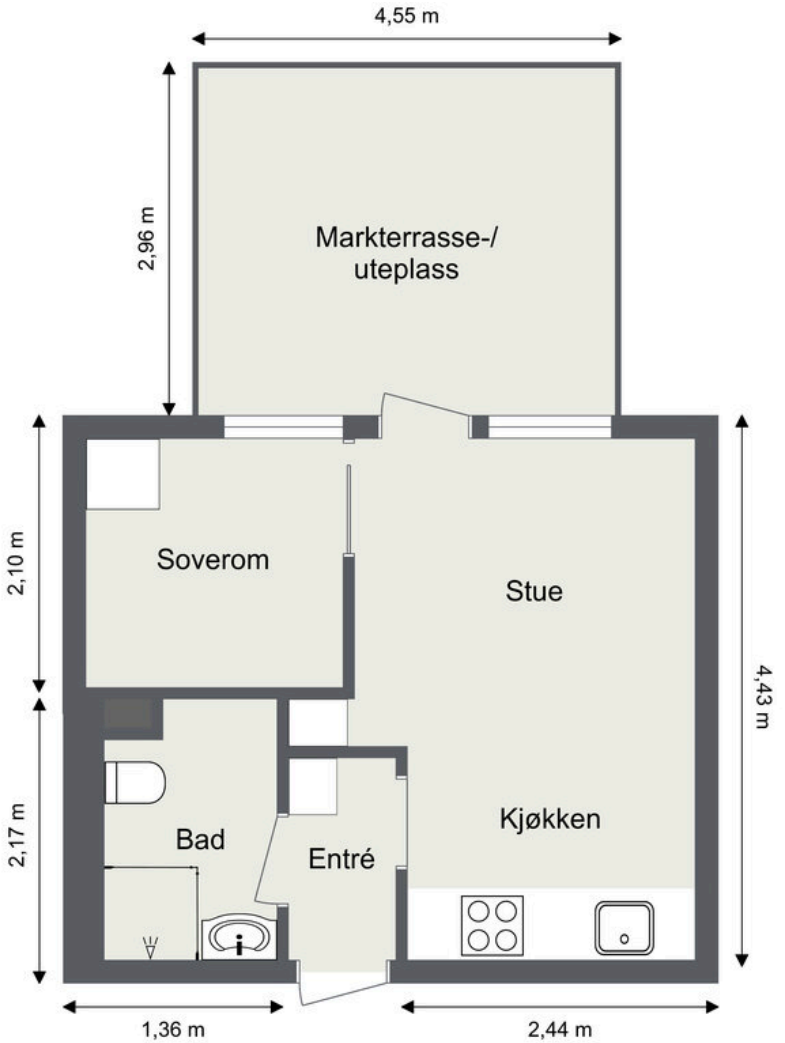
Arealer og innhold

BRA-i:	23 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	26 kvm
TBA:	17 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Entré, bad/wc, stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 23 kvm.
TBA: 17 kvm. Markterrasse

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Tegningen er ikke målbar. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende. Tegningen er ment som et bilag til tilstandsrapporten.

Forklaring av bilde/rommet






MATISSE








Whirlpool












MATISSE















Området

Mor Go'hjertas vei 23








nydalen


vitus
apotek
MENY
Mester Grønn
BJØLSENHALLEN


BI


nord {BJØLSEN BAKERI}
nord
nord
nord
VELKOMMEN
Nybakt brød og
ferskbrent kaffe





Informasjon

Mor Go'hjertas vei 23

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0009/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Mor Go'hjertas vei 23, 0469 OSLO
Gnr 222, bnr 125 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 17 i Borettslaget Parksiden, org.nr. 988891452

Selger
Conny Bagaas

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)
776 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 976 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 977 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 986 650,- (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
1948

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 23 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 26 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 23 kvm. Entré, bad/wc, stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 23 kvm.
TBA: 17 kvm. Markterrasse

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:
Det er vanskelig for takstmann å tolke ut i fra oversendte tegninger om dagens soverom opprinnelig er en alkove og det
anbefales ytterligere undersøkelser vedrørende dette. Det er i dag en skyvedør i glass som skiller stue/kjøkken og soverom.
Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er
ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at
eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Innhold

Dette er en flott leilighet for deg som ønsker å bo sentralt, samtidig som du har en skjermet og tilbaketrukket internbeliggenhet. Boligen har en arealsmart planløsning, med blant annet et moderne bad fra 2019, et tidsriktig kjøkken med integrerte hvitevarer og et soverom vendt ut mot boligens private markterrasse.
Velkommen til visning!

Verdt å merke seg:
- Solrik vestvendt markterrasse på hele 17m²
- Delikat bad fra 2019
- Tidløst og moderne kjøkken
- Fyring, strøm, varmtvann og internett inkl.
- Svært god beliggenhet i blindgate
- IN-ordning
- Ingen forkjøpsrett og dok.avg

Standard

Nøkkelopplysninger | Kjekt å vite
El-anlegg: Automatsikring i sikringsskap. Det elektriske anlegget består av en kombinasjon av skjult og åpent anlegg.
Bod/oppbevaring: Kjellerbod på ca. 2,9 m².
Vinduer: Vinduer med malte trerammer og 2- og 3-lags glass fra 1988 og 2020.
Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon på bad/wc, ventil i vegg, spalteventil i vinduer og vinduer som kan åpnes.

Parkering

Selskapet har noen parkeringsplasser til leie (kvartalsvis leie). Venteliste, kontakt styret. Leietager vil bli belastet for administrasjonsgebyr i f.b.m. tildeling av plass, etter gjeldende prisliste. Det er muligheter for el-bil lading.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

Moderniseringer opplyst av eier:
2025:Bytte av stoppekraner i vannskap, Noir rørleggerservice AS
2019: Rehabilitert badet i regi av tidligere eier, Telemark Rør AS

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:
2020-2021: Arbeid med nye markterrasser på veisiden sammen med nytt søppelanlegg og sykkelparkeringsbod på sydsiden av bygget.
2018: Rehabilitering av heis.
2017: Etablering av balkonger i 1.etg.
2016: Rehabilitering av alle kraner i kjellere
2015: Etablering av ny renovasjonsløsning
2015: Tak over inngangsparti
2015: Balkongprosjekt for 1. etasje påbegynt
2012: Rehabilitering av balkonger
2010: Rehabilitering av heis
2009: Fjernvarme. Tilkobling til Hafslund fjernvarme senhøsten -09
2006-2007: Soil og bad rehabilitert i brl
2001-2012: Soil og bad rehabilitert i SE (40 leil)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema 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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier renoverte badet i 2019. Arbeid utført av Telemark Rør 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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrassen ble fornyet i 2021 i regi av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Pågår jording av felles anlegg i borettslaget.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet stoppekraner på badet, februar 2025. Utført av Noir Rørleggerservice AS.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Det pågår jording av det felles anlegget, etter en hendelse hos en annen beboer

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Har observert noe sølvkre på badet i vinter. Var veggdyr i borettslaget i 2023, men ikke i min leilighet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Borettslaget melder om at det har vært installert feil ventilasjonssystem på kjøkkenet ift type anlegg, og det skal tas en
vurdering på om alle ventilatorhetter må skiftes ut. Det kan også trekke litt fra ventilasjonsluken i stuen.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Dårlig fjæring i lysbryter på badet, så dimmefunksjonen på spotene fungerer ikke optimalt.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger
/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Styret i borettslaget har informert om at Morgo Utvikling AS har rettigheter til å bygge ut loftet i blokken, og har søkt om
å bygge 2 nye leiligheter.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Våren 2025 skal vinduene i borettslaget skiftes, derfor ble fellesutgiftene økt januar 2025

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Vinduet på soverommet i leiligheten skal byttes i regi av borettslaget. Foreløpig planlagt oppstart av prosjektet er uke
13.

Bygningssakkyndig

Stian Aass

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne på vindu på soverom. Bygningsdelene har oversteget halvparten av sin levetid og utskifting må påregnes på sikt.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
For at vindu på soverom skal få tilstandsgrad 0 eller 1 må dette skiftes. Dette er normalt sett borettslagets/sameiets sitt ansvar og kan evt. ikke gjennomføres uten styrets samtykke. Eldre vinduer har dårligere isoleringsevne på glasset og som regel dårligere tetting rundt vinduer. Dette kan føre til trekk rundt vinduer og kaldras ved temperaturforskjeller som igjen fører til ubehag og økte energikostnader.

Utvendige trapper:
Vurdering av avvik:
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av for lav høyde på rekkverk i/mot trapp.
TEK 17 § 12-15. Utforming av rekkverk: Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av for stor åpning mellom trinn i trapp.
Sintef Byggforsk 324.301
Åpning mellom trinn: Trapper bør ha tette stusstrinn. Ønsker man likevel åpne stusstrinn, bør åpningen ikke være større enn 100 mm. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
Utbedring av nevnte avvik må utføres for å få tilstandsgrad 1.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av standardens strenge vurdering av skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn. Målinger er utført og beskrevet under.
Stue/kjøkken og ut i entré:
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 10 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.
Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i

gulvkonstruksjoner i boligen.
Konsekvens/tiltak
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Etasjeskille må rettes opp for å kunne endre tilstandsgrad. Det er ikke kontrollert av takstmann grunnen til skjevheter i etasjeskille. Erfaringsbasert så skyldes ofte skjevheter i etasjeskille i eldre bygårder setninger i grunnen som påvirker bygget, men dette er ikke verifisert i dette tilfelle. Setningsskader i bygninger oppstår når grunnen under fundamentet synker eller beveger seg. Når fundamentet beveger seg, kan det føre til sprekker i bygningsmaterialer, samt føre til at dører og vinduer kan bli vanskelig å åpne og lukke.

Radon:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende sikring mot radon, eller manglende dokumentasjon på målinger i boligen. Det anbefales radonmålinger på
etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Dette er styret i borettslaget/sameiet/aksjeselskapet sitt ansvar. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere
informasjon. Link til radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Det anbefales radonmålinger for å kartlegge om radonkonsentrasjon er innenfor anbefalinger fra Statens strålevern. I boligblokker skal boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over, måles. En tradisjonell førsteetasje har per definisjon alltid bakkekontakt, selv om det er kjeller/krypkjeller under. For å kunne lukke avviket så må det foretas radonmålinger, enten i privat regi eller i regi av borettslaget/sameiet/aksjeselskapet. Radon er helseskadelig fordi det avgir ioniserende stråling når det brytes ned til radioaktive datterprodukter. Når disse partiklene pustes inn, kan de feste seg til lungevev og avgi stråling som skader cellene. Over tid kan dette øke risikoen for lungekreft.

Innvendig sol- og lysavskjerming:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det opplyses av eier at en tråd på plissegardinen på balkongdør har røket, så den har litt svekket funksjon.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utbedring av nevnte avvik må utføres for å få tilstandsgrad 1.

Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av dør i våtsone på bad/wc. Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på min. 1 m. ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt på dør er utført korrekt og dør er beskyttet mot sprut. Standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2. Dører i hardt belastede sprutsoner bør skjermes. Det anbefales løsninger som fungerer som sprutskjerm ved bruk av f.eks. dusj. Ref. BVN 32.660.
Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:
Det er ikke kjent for takstmann konstruksjonsoppbygging i overgang mellom evt. smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone og det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge dette. Ikke tilfredsstillende overgang mellom smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone kan føre til vannskade på tilstøtende konstruksjoner. Sprutsikring av dør i våtsone er ivaretatt av dusjdører.

Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på skjulte bygningsdeler (membran) på badet.
Det er ikke fremlagt prosjekteringsgrunnlag eller dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler på badet. Byggteknisk forskrift TEK 17 § 2-3.
Dokumentasjon for oppfyllelse av ytelser, produksjonsunderlag: Det skal dokumenteres at de prosjekterte løsningene og produktspesifikasjonene oppfyller de fastsatte ytelsene. Forhåndsdokumenterte løsninger kan være løsninger som har sertifikat eller godkjenning, eller som er angitt i anvisninger i Byggforskserien (SINTEF) eller andre anerkjente kilder. Produksjonsunderlaget omfatter blant annet arbeidstegninger, detaljtegninger, beskrivelsestekster, spesifikasjoner og annet underlagsmateriale som skal ligge til grunn for utførelsen. Et tilstrekkelig produksjonsunderlag er en nødvendig forutsetning for at utførelsen og det ferdige byggverket skal bli i samsvar med kravene i forskriften.
Konsekvens/tiltak
Innhent dokumentasjon, om mulig.
Innhent dokumentasjon om membran på badet om mulig. Riktig dokumentasjon av arbeid som er utført på badet er avgjørende for å kunne verifisere oppbygging av løsninger som er benyttet. Feil utførelse av membran på bad kan i verste fall føre til lekkasje mot tilstøtende konstruksjoner. Det er av den grunn viktig at utførelsen av membran dokumenteres. Dokumentasjon på uavhengig kontroll våtrom bør etterspørres hos utførende håndverker.

Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke synlig avrenning, inspeksjonsmulighet, eller dokumentasjon på utførelse av konstruksjon til innebygget sisterne for vegghengt wc.
TEK 17 § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner:
Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Der det er relevant må hulrommets vegger og gulv ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for rommets vegg og gulv. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig.
Konsekvens/tiltak
Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
Avrenning fra kasse til vegghengt wc må etableres, eller dokumentasjon på avrenning som ivaretar forskriftskrav må fremlegges for å kunne endre tilstandsgrad. Hvis det oppstår en lekkasje inne i kassen, kan vann hope seg opp uten mulighet for avrenning. Dette kan føre til skjulte fuktskader på vegger og gulv.

Avtrekk:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av kjøkkenventilator som ikke er tilpasset

mekanisk sentralavtrekk.
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglede/begrenset avtrekk fra kjøkkenventilator.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Kjøkkenventilator må byttes til en som er kompatibel med det mekaniske ventilasjonssystemet i bygget for å få tilstandsgrad 1. Kjøkkenventilator som har egen motor kan skape ubalanse i det sentrale ventilasjonssystemet i bygget. Det anbefales å kontakte styret i borettslaget/sameiet/selskapet for informasjon vedrørende en kompatibel kjøkkenventilator til ventilasjonsanlegget. Kullfilter bør byttes for å bedre funksjon på kjøkkenventilator. Kullfilter som er tett vil føre dårligere inneklima da matos/lukt kan spre seg i boligen.

Vannledninger:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for originalt røranlegg i kobber (tilførselsrør) er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre vannrør er en risikokonstruksjon.
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende merking av rørkurser i vannskap. Ingen synlig merking av vannrør i fordelerskap eller på vannrørene. Det anbefales i Sintef Byggforsk sin rørhåndbok følgende: 8.4 Merking av rørkurser. Rørkursene må merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann. Egen kursoversikt og skjema for egenkontroll følger som regel med fordelerskapet. Konsulter leverandøren.
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av vannskap som ikke er tilstrekkelig tett. Det er åpninger rundt rørføringer.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
For å få endret tilstandsgrad må eldre vannrør byttes. For å få endret tilstandsgrad må kurser i vannskap merkes. Vannskap må tettes iht. forskrifter.

Avløpsrør:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må påregnes på sikt.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
For å få endret tilstandsgrad må eldre avløpsrør byttes.

Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.
Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.
Konsekvens/tiltak
Ventilasjonsløsningen må utbedres.

For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.

Vannbåren varme:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på radiator på soverom og tilførselsrør. Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Konsekvens/tiltak
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
Varmeanlegg/radiatorer må byttes/fornyes for å fa tilstandsgrad 1.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er av eldre og nyere dato. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alt av det elektrisk arbeid som er utført i boligen. Dette utløser en tilstandsgrad 2. Det anbefales av den grunn en utvidet EL-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Ingen bygningsdeler som har mottatt tilstandsgrad 3 (TG3), resterende punkter enn nevnt ovenfor har mottatt TG1 og TG0.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er

riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarmeanlegg m/radiatorer og elektriske varmekabler på bad/wc.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 870,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring, strøm, varmtvann, avdrag og renter på lån, kabel-tv, kapitalkostnader lån, kommunale avgifter, forsikringer, drift og vedlikehold m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 764 832,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 059 327,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter. Borettslaget Parksiden er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988891452, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Styrets arbeid:

Styret har avholdt 6 styremøter for perioden. Styret har hatt fokus på ordinær drift og planlegging av vedlikehold av borettslagets bygningsmasse og fellesareal. Styret presenterer vedlikeholdsprosjektet med utskiftninger av vinduer og balkongdører i ordinær generalforsamling 2024.

I tillegg til dette vil styret presentere ytterligere 2 vedlikeholdsprosjekt. Utskiftning av lys i korridorer Mor Go'hjertas vei 23 og sykkelstativer inne og ute, samt sikring sykkelskur.

Styret har hatt jevnlige møter med Morgo Utvikling AS om utbygging av lofts areal til 6 nye leiligheter. Leilighetene skal etableres som et eget borettslag. I sammenheng med dette planlegges det også installasjon av ny heis til bygget. Styret vil komme tilbake til andelshaverne når man får en avklaring på utbyggingen.

Økonomistyringen for Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag ble pr. 01.01.2024 flyttet over til Parksiden Eierseksjonssameie. Dette har medført til at mye av styrearbeidet nå også er flyttet til Parksiden Eierseksjonssameie hvor styret koordinerer og gjennomfører sakene for borettslagene. Styret i Parksiden Eierseksjonssameie består av styrene i de respektive borettslagene og styret i hvert borettslag representerer andelshaverne i sine borettslag.

Styret i Parksiden Eierseksjonssameie jobber etter en langsiktig plan hvor først utbygging av lofts areal gjennomføres og leilighetene som etableres skal så bli et nytt borettslag. Når dette er på plass, vil styret jobbe for en fusjonering av alle 3 borettslag til ett borettslag for hele bygningsmassen.

Fremtidige planer:
- Utskiftninger av vinduer og balkongdører
- Utskiftning av lys i korridorer
- Sykkelstativer inne og ute, samt sikring av sykkelskur
- Renovering inngangsparti
- Installasjon av ny heis

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 776 000,- pr. 01.01.2025

Bank: OBOS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.01.2025: 5,75%
Restløpetid: 31 år og 10 mnd.
Saldo per 01.01.2025: 28.330.087,-

Bank:
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.01.2025: 5,75%
Restløpetid: 31 år og 10 mnd.
Saldo per 01.01.2025: 7.254.633,-

Bank:
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.01.2025: 5,75%
Restløpetid: 1 år 4 md. .
Saldo per 01.01.2025: 286.435,-

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir

andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 01.04 og 01.10 (10 dager før lånets forfall). Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Fellesformue

Kr 6 914,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8737492

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Velkommen til visning!

Radonmåling

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra eier/borettslag/sameiet på sikring av boligen mot radon, eller målinger. Boligen ligger i et område som i NVE Radon aksomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Bjølsen, rett ved Nydalen. Ett område som de siste årene har gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke nye serveringssteder og butikker.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny, Rema 1000, Kiwi på Bjølsen, ellers kort vei til Joker. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen senter, som åpnet i 2016 har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

St. Hanshaugen, Grünerløkka og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et

fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter, samt Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med et godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO", som er svært populært.

For den treningsglade er det også fint med SATS i Nydalen og Storo, Evo Fitness, Crossfit Oslo, ikke mange minutter unna leiligheten. Det er også kort vei til Voldsløkka idrettsplass med fotballbaner, isbane, volleyballbaner, tennisbaner og skatehall.
Akerselva renner rett ved og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking.
Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og 45 bruer og flere badeplasser.

Offentlig kommunikasjon

Meget god offentlig kommunikasjon i området med b.la. Bjølsen busstopp ca. 5 minutter unna, ca. 10-15 minutter unna Nydalen t-bane, ca. 8 min unna Sandaker busstopp og ca. 10 minutter unna Sandaker senter trikkestopp.

Skoler og barnehager

Se vedlagte nabolagsprofil for nærmere info.
Se vedlagte nabolagsprofil for nærmere info.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringskart datert 27.01.2025. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:
Fernanda Nissens gate 10 - Friområde og turvei til Akerselva fra Lillo gård.
Saksnummer: 202457321

Byggesaker:
Mor Go'hjertas vei 23 - Utskifting av vinduer og dører. Saksnummer: 202550245.
Status: Tillatelse gitt
Mor Go'hjertas vei 25-29 - Rehabilitering og sammenslåing av leiligheter.
Saksnummer: 202303521. Status: Rammetillatelse gitt

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/222/125:
15.09.1938 - Dokumentnr: 304336 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:222 Bnr:122

14.10.1939 - Dokumentnr: 305646 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:123

10.07.2006 - Dokumentnr: 326677 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1-80
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers beskrivelse: I 2005 ble gården delt i 2, og 60 leiligheter ble seksjonert ut og stiftet som et borettslag.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 41 600,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 570,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 126 460,- 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

Megler

Aksel Bredesen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46889847

Meglerforetaket

Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

Vedlegg

Mor Go'hjertas vei 23

Mor Go'hjertas vei 23

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	430 elever, 37 klasser	8 min / 0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	656 elever, 36 klasser	9 min / 0.7 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	496 elever, 28 klasser	11 min / 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	472 elever, 30 klasser	17 min / 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	394 elever, 29 klasser	20 min / 1.5 km
Nydalen videregående skole	960 elever	14 min / 1 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	8 min / 2.3 km

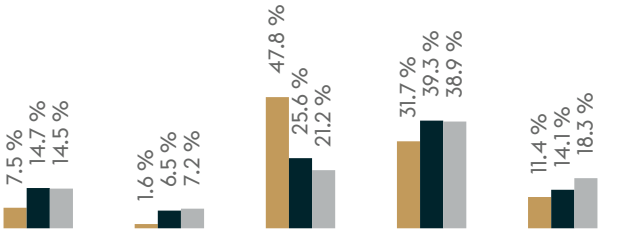
Offentlig transport

Bjølsen	Linje 37, 54	6 min / 0.4 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	7 min / 0.5 km
Nydalen	Linje 4, 5	11 min / 0.8 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	20 min / 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min / 4.6 km

Barnehager

Riflegata barnehage (1-5 år)	36 barn	2 min / 0.2 km
Idun FUS barnehage (0-5 år)	66 barn	4 min / 0.3 km
Kongsberggata barnehage (1-5 å...	49 barn	4 min / 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjølsen østre	1 813	1 264
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	4 min
Bjølsen skole	10 min
Sandaker Treningssenter	8 min
Fitnesspoint Nydalen	9 min

«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100



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

Tilstandsrapport

TAKSTPARTNER

Boligbygg med flere boenheter

Mor Go'hjertas vei 23, 2r., 0469 OSLO OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 125

Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 26 m² BRA-i: 23 m²



Befaringsdato: 30.01.2025 Rapportdato: 21.02.2025 Oppdragsnr.: 13986-25033 Referansenummer: UY1834

Autorisert foretak: Takstpartner Aass AS Sertifisert Takstingeniør: Stian Aass

TAKSTPARTNER

TAKSTPARTNER

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

Takstpartner Aass AS

Takstpartner Aass AS er stiftet i 2016 etter over 25 år i snekkeryrket med eget firma.
Ansatte i bedriften er utdannet tømrermester og takstingeniør, har bred erfaring innenfor oppføring, kontroll og dokumentasjon av bygning. Arbeidsområder som bedriften utfører i dag er blant annet tilstandsanalyse av byggverk, overtagelse av nybygg, byggeledelse, reklamasjonsrapporter og uavhengig kontroll våtrom. Geografisk arbeidsområde er Oslo og omegn.

NITO:
NITO er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936, har over 111.000 medlemmer fordelt på 1900 arbeidssteder og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon. Utdanning og kompetanse utgjør kjerneområdene i NITOs politikk. NITO har etiske retningslinjer som blant annet vektlegger ingeniørenes samfunnsansvar. I henhold til disse skal medlemmene vise respekt for samspillet mellom teknologi og menneskelige verdier.



Rapportansvarlig

Stian Aass
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstpartner.no
905 92 300

Mesterbrev

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Mor Go'hjertas vei 23, 2r., 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 125
0301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 2-roms andelsleilighet i Borettslaget Parksiden. Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Det opplyses av eier at bad/wc er pusset opp i regi av tidligere eier i 2019 med utførende håndverker Telemark Rør AS. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Byggeår er oppgitt av eier og lagt til grunn for vurderinger gjort av fallforhold på badegulv. Det er ikke kontrollert i kommunen opp i mot evt. byggesøknad/rammetillatelse.

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

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et borettslag med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

Rombetegnelser tar ikke hensyn til om rom er godkjent hos Plan og bygningsetaten iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling å 2015, "Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg."

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

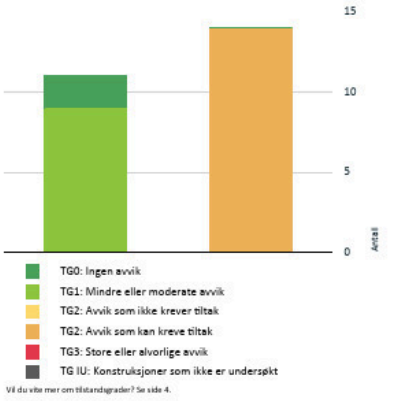
Det er vanskelig for takstmann å tolke ut i fra oversendte tegninger om dagens soverom opprinnelig er en alkove og det anbefales ytterligere undersøkelser vedrørende dette. Det er i dag en skyvedør i glass som skiller stue/kjøkken og soverom. Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Mor Go'hjertas vei 23, 2r., 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 125
0301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendig sol- og lysavskjerming	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1948

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Rehabilitert badet i regi av tidligere eier, Telemark Rør AS
2025	Modernisering	Bytte av stoppekraner i vannskap, Noir rørleggerservice AS

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det opplyses av eier at det i nylig er observert sølvkre på badet ved omtrent to anledninger. Det opplyses videre at det ble funnet veggdyr i borettslaget høsten 2023, men ikke i selgers leilighet.

TG 2 Vinduer

Vinduer med malte trerammer og 2- og 3-lags glass fra 1988 og 2020. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen ut ifra stikkprøveprinsippet. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik fra årstall nevnt i rapporten kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at enkelte vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys fra sol.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

Det opplyses av eier at vinduet på soverommet er vanskelig å lukke. Dette er planlagt å skiftes i regi av borettslaget. Oppstart av vindusjutskifting i borettslaget er ca. i uke 13.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne på vindu på soverom. Bygningsdelene har oversteget halvparten av sin levetid og utskifting må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at vindu på soverom skal få tilstandsgrad 0 eller 1 må dette skiftes. Dette er normalt sett borettslagets/sameiets sitt ansvar og kan evt. ikke gjennomføres uten styrets samtykke. Eldre vinduer har dårligere isoleringsevne på glasset og som regel dårligere tetting rundt vinduer. Dette kan føre til trekk rundt vinduer og kaldras ved temperaturforskjeller som igjen fører til ubehag og økte energikostnader.

TG 1 Dører

Balkongdør med malte trerammer og 3-lags glass fra 2020, samt entrédør B-30/35db som er brann- og lydklassifisert. Årstall på glassfelt i balkongdør er hentet fra stempel i glassrute. Balkongdør kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt markterrasse/uteplass på ca. 16,5 m² imp. tregulv, betongheller og adkomst fra stue. Areal på markterrasse (TBA) er avrundet iht. avrundingsregler/NS 3940 å 2023 og oppgitt i arealoppsett/tabell uten desimaler.

TG 2 Utvendige trapper

Mor Go'hjertas vei 23, 2r., 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 125
0301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Tilstandsrapport

Utvendig trapp i galvanisert stål. Rekkverkshøyde er på ca. 0,85 m. høyde mellom trinn er målt til ca. 13 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av for lav høyde på rekkverk i/mot trapp.

TEK 17 § 12-15. Utforming av rekkverk: Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av for stor åpning mellom trinn i trapp.

Sintef Byggforsk 324.301
Åpning mellom trinn: Trapper bør ha tette stusstrinn. Ønsker man likevel åpne stusstrinn, bør åpningen ikke være større enn 100 mm. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Utbedring av nevnte avvik må utføres for å få tilstandsgrad 1.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv består av laminat.

Overflater vegg består av malte flater.

Overflater himling består av malte flater. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,6 meter.

Normal bruksslitasje på innvendige overflater. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i armert betong. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er kun foretatt i stue, kjøkke og ut i entre på grunn av manglende adkomst på soverom.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av standardens strenge vurdering av skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn. Målinger er utført og beskrevet under.

Stue/kjøkken og ut i entré:
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 10 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

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

Etasjeskille må rettes opp for å kunne endre tilstandsgrad. Det er ikke kontrollert av takstmann grunnen til skjevheter i etasjeskille. Erfaringsbasert så skyldes ofte skjevheter i etasjeskille i eldre bygårder setninger i grunnen som påvirker bygget, men dette er ikke verifisert i dette tilfelle. Setningsskader i bygninger oppstår når grunnen under fundamentet synker eller beveger seg. Når fundamentet beveger seg, kan det føre til sprekker i bygningsmaterialer, samt føre til at dører og vinduer kan bli vanskelig å åpne og lukke.

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra eier/borettslag/sameiet på sikring av boligen mot radon, eller målinger. Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig ved nedbryting av uran i jord, stein og vann. Gassen er usynlig, luktfri og smaksløs, og kan sive opp fra bakken og samle seg i bygninger, spesielt i

Tilstandsrapport

kjellere og førsteetasjer.

Radon:
Boligen ligger i et område som i NVE Radon aksomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Boliger i underetasje/kjeller til og med 2. etasje bør måles.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende sikring mot radon, eller manglende dokumentasjon på målinger i boligen. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Dette er styret i borettslaget/sameiet/aksjeselskapet sitt ansvar. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. Link til radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales radonmålinger for å kartlegge om radonkonsentrasjon er innenfor anbefalinger fra Statens strålevern. I boligblokker skal boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over, måles. En tradisjonell førsteetasje har per definisjon alltid bakkekontakt, selv om det er kjeller/krypkjeller under. For å kunne lukke avviket så må det foretas radonmålinger, enten i privat regi eller i regi av borettslaget/sameiet/aksjeselskapet. Radon er helseskadelig fordi det avgir ioniserende stråling når det brytes ned til radioaktive datterprodukter. Når disse partiklene pustes inn, kan de feste seg til lungevev og avgi stråling som skader cellene. Over tid kan dette øke risikoen for lungekreft.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen er av type slett lakkert formpresset innerdør m/malt karm til bad/wc og skyvedør i glass til soverom.

TG 2 Innvendig sol- og lysavskjerming

Innvendig sol- og lysavskjerming består av persienner på soverom og plissegardiner i stue. Innvendig sol- og lysavskjerming er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det opplyses av eier at en tråd på plissegardinen på balkongdør har røket, så den har litt svekket funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av nevnte avvik må utføres for å få tilstandsgrad 1.

TG 1 Fast inventar, generelt

Skoskap, oppheng og garderobeskap i entré, skap i stue/kjøkken, samt garderobeskap og veggskap på soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det opplyses av eier at bad/wc er pusset opp i regi av tidligere eier i 2019 med utførende håndverker Telemark Rør AS. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Byggeår er oppgitt av eier og lagt til grunn for vurderinger gjort av fallforhold på badegulv. Det er ikke kontrollert i kommunen opp i mot evt. byggesøknad/rammetillatelse.

Mor Go'hjertas vei 23, 2r., 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 125
0301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate himling består av malte flater m/downlights. Det opplyses av eier at dimmer til badet ikke fungerer slik den skal og bør byttes.

Overflater vegg består av fliser. Det er utført fuktsøk ved bruk av Protimeter MMS-2 med variable verdier i dusjsone.

Fuktsøk med instrumenter på bad med flislagte overflater vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet. Forutsatt at rommet er riktig utført med membrantetting, vil det være normalt med fukt i sjikt mellom flis og membran. Dette er ikke skadelig så lenge tettesjiktet holder tett og det indikerte fuktutslaget ligger mellom flis og tettesjikt.

Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Det er ikke alltid dette er mulig på grunn av vegger som er i mur el. eller at badet er et såkalt badekabin.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av dør i våtsone på bad/wc. Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på min. 1 m. ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt på dør er utført korrekt og dør er beskyttet mot sprut. Standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2. Dører i hardt belastede sprutsoner bør skjermes. Det anbefales løsninger som fungerer som sprutskjerm ved bruk av f.eks. dusj. Ref. BVN 32.660.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke kjent for takstmann konstruksjonsoppbygging i overgang mellom evt. smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone og det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge dette. Ikke tilfredsstillende overgang mellom smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone kan føre til vannskade på tilstøtende konstruksjoner. Sprutsikring av dør i våtsone er ivaretatt av dusjdører.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Støpt betonggulv med varmekabler og fliser. Det er målt 5 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til kant av nedsenket dusjnisje, samt høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist på ca. 37 mm. I dusjnisje er det målt høydeforskjell fra hjørner til topp slukrist, målt 7-11 mm. I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 14 mm. Avstand fra terskel til nedsenket dusjnisje er ca. 0,55 m.

TEK-17 § 13-15, preaksepterte løsning: Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket, evt. videreføring av fall dersom dusjen er forskjøvet. Nedsenket dusjsone på minst 10 mm. skal ha fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt. Evt. fall til sluk på 1:100 på hele gulvet, også utenfor dusjsone. Ved manglende 1:100 fall på hele gulvet skal gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på mist 25 mm. mot alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

PVC-sluk m/klemring og synlig banemembran i sluk, samt synlig oppbrett av membran på ca. 13 mm. ved terskel. Det er uvisst for takstmann om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på bad/wc, det anbefales ytterligere undersøkelser.

Membran/tettesjik er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjik kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på skjulte bygningsdeler (membran) på badet.

Det er ikke fremlagt prosjekteringsgrunnlag eller dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler på badet. Byggteknisk forskrift TEK 17 § 2-3. Dokumentasjon for oppfyllelse av ytelser, produksjonsunderlag: Det skal dokumenteres at de prosjekterte løsningene og produktspesifikasjonene oppfyller de fastsatte ytelsene. Forhåndsdokumenterte løsninger kan være løsninger som har sertifikat eller godkjenning, eller som er angitt i anvisninger i Byggforskserien (SINTEF) eller andre anerkjente kilder. Produksjonsunderlaget omfatter blant annet arbeidstegninger, detaljtegninger, beskrivelsestekster, spesifikasjoner og annet underlagsmateriale som skal ligge til grunn for utførelsen. Et tilstrekkelig produksjonsunderlag er en nødvendig forutsetning for at utførelsen og det ferdige byggverket skal bli i samsvar med kravene i forskriften.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon om membran på badet om mulig. Riktig dokumentasjon av arbeid som er utført på badet er avgjørende for å kunne verifisere oppbygging av løsninger som er benyttet. Feil utførelse av membran på bad kan i verste fall føre til lekkasje mot tilstøtende konstruksjoner. Det er av den grunn viktig at utførelsen av membran dokumenteres. Dokumentasjon på uavhengig kontroll våtrom bør etterspørres hos utførende håndverker.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av vegghengt wc, servant m/underskap, overskap m/speilfronter og overlys, inn-/utadslående dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

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

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke synlig avrenning, inspeksjonsmulighet, eller dokumentasjon på utførelse av konstruksjon til innebygget sisterne for vegghengt wc.

TEK 17 § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner:
Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Der det er relevant må hulrommets vegger og gulv ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for rommets vegg og gulv. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig.

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

Avrenning fra kasse til vegghengt wc må etableres, eller dokumentasjon på avrenning som ivaretar forskriftskrav må fremlegges for å kunne endre tilstandsgrad. Hvis det oppstår en lekkasje inne i kassen, kan vann hope seg opp uten mulighet for avrenning. Dette kan føre til skjulte fuktskader på vegger og gulv.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Bad har mekanisk avtrekk/ventilasjon. Luftespalte i underkant av dør er målt til ca. 18-23 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingslova. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom bad og entré under/eller i høyde med ferdig gulv på våtrommet. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS2 i gipsplate/trevirke i vegg med normale verdier. Hele gulvet på våtrommet og 50 mm over høyeste punktet på ferdig gulv defineres som våtsone iht. Sintef datablad 541.805. Hulltaking er ikke foretatt på ønsket sted der det erfaringsmessig er størst vannpåkjenning og størst fare for vannskader på våtrom. Dette på grunn av manglende tilkomst til vegg på grunn av div. innredning, dusjnisje som grenser til vegg i mur/betong, eller dusjnisje som grenser mot fellesarealer/naboleilighet.

Det opplyses på generelt grunnlag at hulltaking andre steder enn mot dusjnisje kan gi et uriktig bilde på konstruksjonen, men er allikevel utført av takstmann på grunn av forskriftens strenge krav til hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette folierte høyglansfronter, laminat benkeplate m/fliser over, enkel oppvaskkum, kjøkkenventilator i stål, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap under benk.

Noe bruksmerker på koketopp, ellers normal bruksslitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

Mor Go'hjertas vei 23, 2r., 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 125
0301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator i stål. Det er kun utført enkel kontroll av avtrekk ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Det opplyses av styre følgende: Mekanisk med kullfilter i ventilator på kjøkken. Her har vi fått tilbakemelding at vi har feil system ift type anlegg, så det skal tas en vurdering på om alle ventilatorhetter må skiftes ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av kjøkkenventilator som ikke er tilpasset mekanisk sentralavtrekk.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglede/begrenset avtrekk fra kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenventilator må byttes til en som er kompatibel med det mekaniske ventilasjonssystemet i bygget for å få tilstandsgrad 1. Kjøkkenventilator som har egen motor kan skape ubalanse i det sentrale ventilasjonssystemet i bygget. Det anbefales å kontakte styret i borettslaget/sameiet/selskapet for informasjon vedrørende en kompatibel kjøkkenventilator til ventilasjonsanlegget.

Kullfilter bør byttes for å bedre funksjon på kjøkkenventilator. Kullfilter som er tett vil føre dårligere inneklima da matos/lukt kan spre seg i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere PVC/rør-i-rør vannsystem.

Kjøkken:
Rør-i-rør vannsystem.

Bad:
synlige forkrommet kobberrør på vegg og skjult rør-i-rør vannsystem med tilgang til samlestamme via vannskap plassert i vegg.

Hovedstoppekran er lokalisert i vannskap og funksjonstestet.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

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

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for originalt røranlegg i kobber (tilførselsrør) er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre vannrør er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende merking av rørkurser i vannskap. Ingen synlig merking av vannrør i fordelerskap eller på vannrørene. Det anbefales i Sintef Byggforsk sin rørhåndbok følgende: 8.4 Merking av rørkurser. Rørkursene må merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann. Egen kursoversikt og skjema for egenkontroll følger som regel med fordelerskapet. Konsulter leverandøren.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av vannskap som ikke er tilstrekkelig tett. Det er åpninger rundt rørføringer.

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

For å få endret tilstandsgrad må eldre vannrør byttes. For å få endret tilstandsgrad må kurser i vannskap merkes. Vannskap må tettes iht. forskrifter.

TG 2 Avløpsrør

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner. Tilstandsgrad vurderes ut i fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

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

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

For å få endret tilstandsgrad må eldre avløpsrør byttes.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon på bad/wc, ventil i vegg, spalteventil i vinduer og vinduer som kan åpnes. Ingen synlig ventilasjon på kjøkken. Det anbefales å etablere ventilasjon for å sikre tilstrekkelig ventilasjon/avtrekk fra kjøkken. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Referanse for setting av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabler på bad/wc. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Det opplyses av eier at det er varme i gulvet på badet mitt, men det oppleves ikke som sterk varme. Mulig årsak kan være størrelsen på varmekabel da badet ble pusset opp.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarmeanlegg m/radiatorer. Nyere radiator i stue. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på radiator på soverom og tilførselsrør. Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak

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

Varmeanlegg/radiatorer må byttes/fornyes for å fa tilstandsgrad 1.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Mor Go'hjertas vei 23, 2r., 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 125
0301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Tilstandsrapport

Automatsikring i sikringsskap. Det elektriske anlegget består av en kombinasjon av skjult og åpent anlegg. Spørsmål vedrørende det elektrisk anlegg er skriftlig forelagt eier av boligen og besvart etter beste evne.

Det opplyses av eier at dimmer til badet ikke fungerer slik den skal og bør byttes.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1948 Det er ukjent for eier når det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert. Årstall som er satt inn i rapport er byggeår for bygget. Det er mulig at det er gjort utbedringer/oppgraderinger i ettertid, men dette er det ikke noe dokumentasjon på. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastsette årstall på det elektriske anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget i sin helhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført arbeid i 2019 når badet ble rehabilitert. Det er ikke forelagt samsvarserklæring på utført elektrisk arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er av eldre og nyere dato. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alt av det elektrisk arbeid som er utført i boligen. Dette utløser en tilstandsgrad 2. Det anbefales av den grunn en utvidet EL-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslange og røykvarsler i boligen. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Mor Go'hjertas vei 23, 2r., 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 125
0301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	23			23	17
Kjellerbod		3		3	
SUM	**23**	**3**			**17**
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Bad/wc, Stue, Kjøkken, Soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Kjellerbod på ca. 2,9 m² BRA-e, avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 å 2023.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal. Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder. Areal for eksterne boder er medtatt i bruksarealet i boligen og betegnes i rapporten som BRA-e. Arealet av vegger mellom eksterne boder (Bra-e) som grenser til innvendig bruksareal (Bra-i) er medtatt i bodens areal iht. ny arealstandard NS 3940 å 2023. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder. Areal av eksterne boder skal medtas etter ny arealstandard ved salg/avhending av bolig fra og med 1/1-2024.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA og P-rom), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt på stedet til 23,1 m² og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3D-laserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er vanskelig for takstmann å tolke ut i fra oversendte tegninger om dagens soverom opprinnelig er en alkove og det anbefales ytterligere undersøkelser vedrørende dette. Det er i dag en skyvedør i glass som skiller stue/kjøkken og soverom. Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Mor Go'hjertas vei 23, 2r., 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 125
0301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkter under modernisering. Opplysninger er oppgitt skriftlig av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Brannceledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Rømningsveier er kun vurdert ut i fra leilighet/branncelle og ut i felles rømningsveier/branncelle. Det er ikke vurdert borettslagets/sameiets felles rømningsveier da disse pliktes å følges opp av styret.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	23	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2025	Stian Aass	Takstingeniør
	Conny Bagaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	125	0	0	2612.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mor Go'hjertas vei 23

Hjemmelshaver
Borettslaget Parksiden

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
17/Borettslaget Parksiden	988891452	17	Obos Eiendomsforvaltning. Tlf. 22 86 59 99	Conny Bagaas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
17

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

2-roms andelsleilighet beliggende i boligblokkens 1. etasje av 5 etasjer, loft og kjeller. Leiligheten består av entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue med adkomst til vestvendt markterrasse/uteplass på ca. 16,5 m².

Leiligheten har malte veggoverflater, laminat på gulv, kjøkkeninnredning med slette folierte høyglansfronter og flislagt bad/wc med varmekabler i gulv.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Leiligheten disponerer 1 stk. kjellerbod. Gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ligger sentral beliggende på Bjølsen med kort vei til offentlig kommunikasjon, forretninger, serveringssteder, samt barnehage og skole. Nærmeste handlesenter er Storo Senter med butikker og øvrige servicetilbud. Gode rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet med turveier langs Akerselva, samt parkanlegg på Myraløkka, Torshovparken, Bjølsenparken og Voldsløkka. Voldsløkka kan i tillegg tilby kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner m.m.

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter og ligger i bydel Sagene. For informasjon vedrørende vedlikeholdsarbeid/rehabiliteringer på borettslagets boligmasse kontakt styre.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt om det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. For øvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8196248			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Det betyr at andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig for takstmann på befaringstidspunktet.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Innhentet av megler og oversendt.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Innhentet av megler og oversendt.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet av megler og oversendt.	Gjennomgått		Nei

Mor Go'hjertas vei 23, 2r., 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 125
0301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknikske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Boligen var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag

Mor Go'hjertas vei 23, 2r., 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 125
0301 OSLO

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Forutsetninger

på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. feb. 2025

Oppdragsnummer
44-0009/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mor Go'hjertas vei 23, 0469 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Conny Bagaas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8737493
Forsikret i: Tryg Forsikring

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: Tidligere eier renoverte badet i 2019. Arbeid utført av Telemark Rør AS.

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

Eventuell kommentar: Fikk dokumentasjon av arbeid fra tidligere eier, men finner ikke detaljert beskrivelse av dette.

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: Terrassen ble fornyet i 2021 i regi av borettslaget.

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

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

Eventuell kommentar: Pågår jording av felles anlegg i borettslaget.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet stoppekraner på badet, februar 2025. Utført av Noir Rørleggerservice AS.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Det pågår jording av det felles anlegget, etter en hendelse hos en annen beboer.

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

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

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

Beskriv: Har observert noe sølvkre på badet i vinter. Var veggdyr i borettslaget i 2023, men ikke i min leilighet.

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

Beskriv: Borettslaget melder om at det har vært installert feil ventilasjonssystem på kjøkkenet ift type anlegg, og det skal tas en vurdering på om alle ventilatorhetter må skiftes ut. Det kan også trekke litt fra ventilasjonsluken i stuen.

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

Beskriv: Dårlig fjæring i lysbryter på badet, så dimmefunksjonen på spotene fungerer ikke optimalt.

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: Tilstandsrapport utført av takstmann følger med salgsoppgaven.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Vil følge i takstrapport, utført 30. januar.

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

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

Beskriv: Styret i borettslaget har informert om at Morgo Utvikling AS har rettigheter til å bygge ut loftet i blokken, og har søkt om å bygge 2 nye leiligheter.

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

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

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

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

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

Ja

Beskriv: Våren 2025 skal vinduene i borettslaget skiftes, derfor ble fellesutgiftene økt januar 2025.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vinduet på soverommet i leiligheten skal byttes i regi av borettslaget. Foreløpig planlagt oppstart av prosjektet er uke 13.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

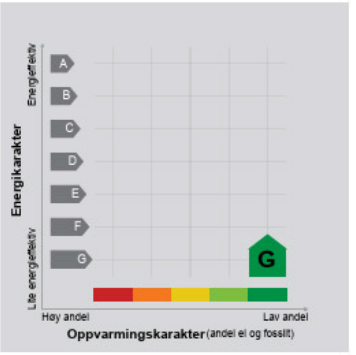
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 44-0009/25

ENERGIATTEST

Adresse	Mor Go'hjertas vei 23
Postnummer	0469
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80547633
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-68689
Dato	19.01.2025



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 el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av
- Etterisolering av yttervegg
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1948
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	23
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: 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 etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 26: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET PARKSIDEN
etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Endret på ordinær generalforsamling 26.05.2011 og 28. mai 2020.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Parksiden. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett)*. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 60 andeler, pålydende NOK 5.000,- per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og bare fysiske personer kan være andelseiere. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst enbolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.2 Eierskifte

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om burettslag § 4-4. Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det, eller når overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk den bolig han får ved byttet.

Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Godkjenning kan allikevel trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp tilfire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det gjøres unntak fra lov av 6. juni 2006 om burettslag §§ 4-12 til 4-21 slik at andelseierne i borettslaget ikke kan gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelser av andeler.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.
En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom
– andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
– et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett oppeller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
– det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller

husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det. Borettslagets styre vil legge opp til en liberal praksis for aksept av fremleie.
Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Utleie av deler av boligen betraktes ikke som fremleie i henhold til disse vedtektene. Utleiedel skal kunne leies ut fritt, i leiligheter som har dette.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren 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 andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt [3]

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

[2] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
[3] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.
Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt [4]

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.
Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving – fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel. Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[5]

[4] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8. Når særskilte grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten eller forbruk.
[5] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst tre andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.
Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling. Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år, og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.
Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.
Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer
Borettslaget skal ha et styre bestående av 3 til 5 medlemmer og opptil to varamedlemmer1. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styrets leder velges særskilt for ett år av gangen. De uttredende kan gjenvelges.
Styret kan velge sin nestleder, samt eventuelt sekretær og kasserer.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.
Styremøte holdes så ofte det finnes nødvendig, og det føres protokoll over styrevedtakene.
Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede, og minst to av dem stemmer for vedtaket. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.
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 laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
– øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
– salg eller kjøp av fast eiendom,
– ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
– andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
– tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet
Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører
Laget kan ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Firmategning
Styreleder (evt. nestleder) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

6.13 Misbruk av posisjon i laget
Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel
Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen 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 andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.
Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon
Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor tjenestegjør til annen revisor velges i hans sted. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter
Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

7.4 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov av 6. juni 2003 nr 39 om burettslag (burettslagslova).

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET PARKSIDEN

Vedtatt på ordinær generalforsamling 19.05.14. Endret 15.05.23.

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Parksiden borettslag

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 *Generelt*

Leiligheten skal brukes til beboelse og ikke som forretningslokale. Leiligheten må ikke brukes slik at andre påføres støy eller ulempe.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at naboene påføres støy eller ulempe.

Større selskapeligheter må varsles i god tid på forhånd på oppslagstavle, minimum 2 dager i forveien.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten og boområdet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen og fra fredag kveld til søndag morgen kl. 23.00 til kl. 09.00. Det er forbud mot røyking på balkong/terrasse/innganger til bygningsmassen i samme tidsrom. Dette gjelder også for fellesareal og bakgård.

Der er ikke tillatt å banke eller bruke drill og liknende på hverdager før klokken 07.00 og etter klokken 21.00, og i helgen før klokken 09.00 og etter klokken 21.00.

Musikkøving ikke før kl 09.00 og etter klokken 21.00.

1.3 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes toalettpapir og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Rens egne vasker og sluk en gang i mellom med egnede middel som løser opp fett og belegg for å hindre tilstopping.

1.4 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet og rørledninger ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller liknende er leilighetseieren ansvarlig for å utbedre.

1.5 Lekkasjer og stoppekraner

Alle beboere plikter til å gjøre seg kjent med hvor stoppekraner i leiligheten er.

1.6 Elektrisk anlegg

Hold elektriske apparater og ledninger i god stand. Dårlig vedlikehold av slikt materiell kan lett forårsake brann.

1.7 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Alle leiligheter er ved totalrehabilitering i 2006 utstyrt med forskriftsmessige røykvarsler(e) og brannslukningsutstyr. Den enkelte leilighetseier er ansvarlig for nødvendig vedlikehold av dette utstyret.

2. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1 Søknad

En andelseier som selv bor i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre uten samtykke fra borettslaget. Søknad om utleie av hele leiligheten må på forhånd sendes styret slik at styret til enhver tid kan få kunnskap om hvem som bor i leilighetene. Søknad om utlån av boligen utover 30 dager må også på forhånd sendes styret.

2.2 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvar overfor borettslaget for alle skade og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig ovenfor borettslaget for at husordensreglene og borettslagets vedtekter overholdes av beboerne.

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger, rekkverk, dører og karmer må kun males i godkjent farge. Ta kontakt med vaktmester eller styret for fargekoder og godkjenning av arbeid.

Flaggstenger, skilt og lignende kan bare settes opp etter avtale med styret.

Det er ikke lov å bekle balkonggjerdet med dekkende materialer.

3.2 Balkonggulv

Balkonggulv (spesielt i toppetasjene) må holdes såpass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær. Det må påses at avløpsrør i balkonggulv ikke tetter seg.

3.3 Balkongbruk

Balkongen skal ikke brukes som bod/lagerrom for avfall og skrot.

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, ski, barnevogner og lignende må ikke settes på uvedkommende steder, som for eksempel i trappeoppgangen eller korridorene – men i fellesrom i kjeller eller egen bod. Dette av hensyn til brannfare og rømningsveier.

4.2 Kjeller

fellesareal i kjeller skal ikke brukes tillagring. Unntak er rom eller areal som er regulert for felles lagring

4.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er strengt forbudt. Dersom det oppbevares gassbeholdere, bensinkanner og lignende i boder, skal det være godkjent skilting på boddørene.

Røyking er forbudt i sameiets innendørs fellesarealer.

4.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek.

4.5 Avfall og tilsmussing innvendig

Det er ikke tallatt å kaste søppel eller drive hærverk. Reklame eller uønsket post skal kastes i utendørs avfallskonteinere.

Det er dyreeiers ansvar å rydde opp etter eget husdyr. Husdyr skal ikke oppholde seg i innendørs fellesareal uten tilsyn av eier, og kun for gjennomgang.

4.6 Rengjøring og tilsmussing
Ved tilsmussing i korridor, trappeoppgang og kjeller ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

4.7 Rengjøring av inngangsdører
Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighetseiers ansvar og oppgave.

4.8 Postkasser
Beboere er selv ansvarlige for merking av engen postkasser med navn og leilighetsnummer.

5. BRUK AV FELLESAREALER UTVENDIG

5.1 Grilling
Det er tillatt å benytte gass- eller elektronisk grill på balkonger og markterrasse.

5.2 Grøntareal
Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke sigarettstumper, stein og lignende. Det er strengt forbudt å legge ut mat til fugler, da dette trekker rotter til eiendommen.

6. LÅSING AV DØRER

6.1 Nødutganger
Nødutganger på begge ender av bygget skal holdes låst og kun benyttes ved nødstilfelle, ikke som inngangsdør.

6.2 Låsing av dører
Ytterdørene og alle dører i kjeller og til loft skal til enhver tid holdes låst. Ingen uvedkommende må slippes inn.

6.3 Elektriske tavler
Sikringsskap må alltid holdes låst.

6.4 Melding om defekte låser
Dersom dører eller poter ikke går i lås må beskjed gis til styret.

7. AVFALLSHÅNDTERING
Avfall skal kastes på angitt sted og bare der. Søppelcontainere er tiltenkt husholdningsavfall. Det er viktig at poser knytes og at beboere er flinke til å sortere avfallet mellom ulike containere. Dersom avfall ikke får plass i angitt container er beboer selv ansvarlig for å skaffe transport til dette. Det er ikke tillatt å plassere avfall på utsiden av containere. Til opplysning vil styret tilstrebe å bestille containere for vår- og høstopprydding.

8. ANSVARSFORHOLD
Leilighetseier er ansvarlig for eventuelle skader på borettslagets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eieren selv eller den/noen eieren har gitt adgang til eiendommen.

9. HENSETTING AV AVFALL
Hensettning av søppel og annet uønsket avfall på borettslagets fellesarealer bøtelegges med kr 1 500.

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand
v/Aksel Bredesen

Ordre 8268777 5898/17 03.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.01.2025.

Boligselskap:	5898 Borettslaget Parksiden
Organisasjonsnr:	988.891.452
Andelseier:	Conny Bagaas
Leieobjektnr:	17
Adresse:	Mor Go'hjertas Vei 23, 0469 OSLO
Andelsnummer:	17
Borettsinnskudd:	kr 284.500,–
Hjemmeside:	Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8737493.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapet har noen parkeringsplasser til leie (kvartalsvis leie) . Venteliste, kontakt styret. Leietager vil bli belastet for administrasjonsgebyr i f.b.m. tildeling av plass, etter gjeldende prisliste. Det er muligheter for el-bil lading.
- Fyring, v.vann og strøm er inkludert i felleskostnadene.
- Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert.
- Borettslaget har avtale om GBF - sikringsordning som garanterer betaling av felleskostnader (OBOS ordning)
- Noen av leilighetene har innfridd sin andel av fellesgjelden. Det er mulig å innfri 2 xpr. år. Innbetaling ved låneforfall den 01.04 og 01.10 (10 dager før lånets forfall)
- Styret ønsker oppgitt mailadresse og tlf.nr. på kjøper og dette bes oppgitt i eierskiftemeldingen.
- Nøkkelbestilling utføres av både vaktmester og forretningsfører v/forvaltningskonsulent.
- Skiltbestilling utføres av vaktmester.
- MorGo borettslag bestående av 40 leiligheter ønsker på sikt å og slå seg sammen med i Parksiden brl. Ingen vedtak knyttet til dette er så langt gjennomført i noen av borettslagene.
- Norsk Hussopp har sagt opp avtale om skadedyr med borettslaget. Alle eiere anmodes om å tegne en slik forsikring i egen regi. Se vibbo for nærmere info.
- Borettslaget følger lovens bestemmelse når det gjelder fremleie av andelen. Dette skal søkes styret.
- Historikk: MOR GO AS + LOFT: Dette var tidligere et bygg bestående av 100 leiligheter. I 2005 ble gården delt i 2, og 60 leiligheter ble seksjonert ut og stiftet som et borettslag. De resterende 40 leilighetene ble slått sammen til 20 stk. og leid ut til Oslo kommune på 5+5 års kontrakter. Disse ble eid av Mor Go AS. Tilsammen utgjorde borettslaget og utleieleilighetene et sameie og deler derfor driftskostnadene. Mor Go AS har nå avviklet leiekontraktene og stiftet seg som et borettslag. Firmaet har også eiendomsretten til loftsarealet og her bygges det leiligheter over 2 plan. Mer info må hentes inn fra PBE/Mor Go AS.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Type rente	Rente
* OBBK01-98207644587	A	28.330.087,-	31 år 10 md.	12	Flyt	5,75%
* OBBK02-98207644595	A	7.254.633,-	31 år 10 md.	12	Flyt	5,75%
* OBBK03-98207876941	A	286.435,-	1 år 4 md.	12	Flyt	5,75%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.870,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.226,-
Avdrag lån (ikke IN)	226,-
Renter lån (ikke IN)	24,-
Nytt lån renter	344,-
Kabel-tv	587,-
Kapitalkost. lån 2 OBBK01	3.468,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK02	995,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 8.616,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	59,-	44.883,-	6.914,-	776.231,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	OBBK01-98207644587	599.709,-	3.468,-
*	OBBK02-98207644595	171.940,-	995,-
*	OBBK03-98207876941	3.669,-	238,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 776.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent. Kontaktinfo: Elisabeth Salvesen, ved e-post: elisabeth.salvesen@obos.no.

Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Lasse Jensen-aaris Hansbrevegen 16, 9013 TROMSØ, e-post: lasse@agioforvaltning.no

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/ Lasse Jensen-aaris Hansbrevegen 16, 9013 TROMSØ, e-post: lasse@agioforvaltning.no.

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

Salgsmelding sendes 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.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5898
Borettslaget Parksiden

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Parksiden

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

Dato for årsmøtet:
7. mai 2024 kl. 18:30, Radisson Hotel Nydalen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Renoveringsprosjekt - Utskiftning av vinduer og dører
8. Utskiftning av lys i korridorer Mor Go'hjertas vei 23
9. Sykkelstativer inne og ute, samt sikring sykkelskur
10. Finansiering sak A, B og C
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Parksiden

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lasse Jensen-Aaris er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5898 ÅRSRAPPORT FOR 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås

A) Foreslått honorar for 2023-2024 kr. 190 000,-

B) Foreslått honorar for 2024-2025 kr. 50 000,-

(differanse styrehonorar 2023-2024 og 2024-2025 overflyttes til Parksiden Eierseksjonssameie)

Forslag til vedtak

A) Foreslått honorar for 2023-2024 kr. 190 000,- B) Foreslått honorar for 2024-2025 kr. 50 000,-

Sak 7

Renoveringsprosjekt - Utskiftning av vinduer og dører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som kjent så fikk styret i 2023 utarbeidet vedlikeholdsplan for Mor Go'hjertas vei 23 og iht. vedlikeholdsplan skal nå alle vinduer og balkongdører i 2 til 5 etg. skiftes.

Bygningsmassen har gamle vinduer og balkongdører som gir varmetap, som igjen gjør at borettalgene har høye strøm kostnader. Ved utskiftninger av vinduer og balkongdører vil strømkostnadene kunne bli redusert i fremtiden.

Styret har i denne sammenheng jobbet med dette prosjektet i 2023 og 2024 og nå er det gjennomført anbudsutlysning av prosjektet og da i regi av Aktiva Takst AS (tidligere Soon Takst AS). I anbudsutlysningen var det 5 tilbydere som ble kontaktet, hvorav 3 tilbydere gav tilbud på prosjektet og er blitt vurdert som entreprenør. Etter gjennomgang av tilbudene som ble levert har Aktiva Takst anbefalt at man velger entreprenør VD Montasje AS til gjennomføringen av prosjektet.

Styret støtter anbefalingen til Aktiva Takst og innstiller VD Montasje AS som entreprenør for prosjektet.

Totalkostnad for prosjektet er kr. 7 150 000,- inkl. mva som da også inkluderer byggherreoppfølgning fra Aktiva Takst AS. Styreleder deltar på byggemøter mellom tilbyder, Aktiva Takst og styret (som er byggherre)

Finansiering

For gjennomføring av prosjektet så kreves det kapitalinnhenting da borettslaget ikke har oppsparte midler til dette prosjektet. Innhenting av kapital gjøres da gjennom låneopptak og styret har i den sammenheng innhentet en indikativ tilbud fra DNB Bank ASA.

Tilbudet er kun for synliggjøring av ny fellesgjeld for andelshaverne, samt synliggjøring av kapitalkostnadene pr. mnd. pr. leilighet da vil utgjøre.

Da prosjektet er vedlikehold av bygningsmassen og ikke et nytt tiltak, er borettslaget v/styret ansvarlig for at borettslagets bygningsmasse vedlikeholdes og således skal sak ikke voteres over og er kun til orientering.

I sak 4D vil styret be generalforsamlingen om mandatet til innhenting av konkret lånetilbud, opptak av lån med løpetid på 25 år etter de beste betingelser som styret innhenter. Samt etablering av lån med valgt lånetilbyder for prosjektene i sak 4A, B og C

Prosjektet skal gjøres i samarbeid mellom Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag, hvor hvert av borettslagene tar opp lån iht. eierbrøk på 60 % i Borettslaget Parksiden og 40% i Morgo Borettslag Byggherre i prosjektet vil være Parksiden Eierseksjonssameie.

Vedlegg til sak:

1. Innstilling av entreprenører

2. Indikativ tilbud fra DNB Bank ASA

3. Matrise over kapitalkostnader

Matrisen er satt opp med et låneopptak på kr. 7 800 000,- som dekker kostnadene samlet i sak 4A, B og C.

Styrets innstilling

Styret innstiller VD Montasje AS som entreprenør i prosjektet

Forslag til vedtak
Sak tatt til orientering

Sak 8

Utskiftning av lys i korridorer Mor Go'hjertas vei 23

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret planlegger å gjøre en fullstendig utskiftning av belysningen i korridorene og trappeoppgangene i blokka. Lyset har i dag gått i mange taklamper, og disse lampene benytter lysrør som ikke er å få tak i lengre, noe som har ført til at flere områder i fellesarealene er mørklagt.

Enkelte steder har det blitt fikset med midlertidige løsninger, men dette har også ført til et rotete uttrykk med forskjellige lamper. Styret ønsker å innføre en helhetlig gjennomført belysning med bruk av LED-lamper i samme stil. Innføringen av LED vil også ha en positiv energisparende effekt på blokka. Se vedlagt tilbud fra Lightmakers, som representerer styrets innstilling.

Totalkostnad for prosjektet settes til kr. 400 000,- inkl. mva og uforutsett tillegg

Fjerne eksiterende armaturer og tette hull for sparkling og maling.

Montere 60stk Nina Norikon https://www.norikon.no/norikon-nina-led

Montere 10stk Stavanger Norikon https://www.norikon.no/stavanger-led-prismatisk

Montere 2stk Pluriel Exenia vegg https://www.exenia.eu/en/product/pluriel-plus-wall

60stk Nina 15W 915,- eks.mva

10stk Stavanger 1416,- eks.mva

2stk Pluriel vegg 1796,- eks.mva

Installasjon 222 459,- eks.mva

Totalt 295 111 ,- eks. mva, frakt og miljøgebyr.

Finansiering

For gjennomføring av prosjektet så kreves det kapitalinnhenting da borettslaget ikke har oppsparte midler til dette prosjektet. Innhenting av kapital gjøres da gjennom låneopptak og styret har i den sammenheng innhentet en indikativ tilbud fra DNB Bank ASA.

Tilbudet er kun for synliggjøring av ny fellesgjeld for andelshaverne, samt synliggjøring av kapitalkostnadene pr. mnd. pr. leilighet da vil utgjøre.

Da prosjektet er vedlikehold av bygningsmassen og ikke et nytt tiltak, er borettslaget v/styret ansvarlig for at borettslagets bygningsmasse vedlikeholdes og således skal sak ikke voteres over og er kun til orientering.

I sak 4D vil styret be generalforsamlingen om mandatet til innhenting av konkret lånetilbud, opptak av lån med løpetid på 25 år etter de beste betingelser som styret innhenter. Samt etablering av lån med valgt lånetilbyder for prosjektene i sak 4A, B og C

Prosjektet skal gjøres i samarbeid mellom Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag, hvor hvert av borettslagene tar opp lån iht. eierbrøk på 60 % i Borettslaget Parksiden og 40% i Morgo Borettslag Byggherre i prosjektet vil være Parksiden Eierseksjonssameie.

Matrisen er satt opp med et låneopptak på kr. 7 800 000,- som dekker kostnadene samlet i sak 4A, B og C.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling

Styret innstiller tilbudet fra Lightmakers som entreprenør i prosjektet

Forslag til vedtak

Sak tatt til orientering

Sak 9

Sykkelstativer inne og ute, samt sikring sykkelskur

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter flere innbrudd i sykkelskuret, så har styret nå utarbeidet tiltak for bedre sikring av sykkelskuret inkl. nye sykkelstativ, samt man ønsker å få etablert innvendig sykkelstativer

Styret har innhentet tilbud på sykkelstativer innvendig og utvendig fra Sandvik Play AS og tilbud på sikring av sykkelskur fra Automatikk Service AS.

Vedr Automatikkservice sitt tilbud er snakk om å montere en dørpumpe, slik at døren ikke blir stående på gløtt. I tillegg skal det monteres et større beslag i stål rundt låskassen, slik at man ikke kan snike inn en hånd mellom spilene (eller fjerne en spile) for å rekke bort til låsen.

Dette i kombinasjon med stålbeslag rundt låskassen skal minske sannsynligheten for uvedkommende og uønskede sykkeltyverier

Totalkostnad for prosjektet settes til kr. 200 000,- inkl. mva og uforutsett tillegg

Stativene ser slik ut: Smartstativ til innvendig parkering, monteres enten på rekke bortover eller i "saksemønster":

Lift Premium til utvendig parkering:

Bilder vedlagt

Finansiering

For gjennomføring av prosjektet så kreves det kapitalinnhenting da borettslaget ikke har oppsparte midler til dette prosjektet. Innhenting av kapital gjøres da gjennom låneopptak og styret har i den sammenheng innhentet en indikativ tilbud fra DNB Bank ASA.

Tilbudet er kun for synliggjøring av ny fellesgjeld for andelshaverne, samt synliggjøring av kapitalkostnadene pr. mnd. pr. leilighet da vil utgjøre.

Da prosjektet sykkelstativer er et nytt tiltak, skal sak voteres over av generalforsamlingen

For å synliggjøre kostnaden for prosjektet og kapitalinnhentingen, har styret utarbeidet en matrise for kapitalkostnadene pr. mnd. pr. andel

I sak 4D vil styret be generalforsamlingen om mandatet til innhenting av konkret lånetilbud, opptak av lån med løpetid på 25 år etter de beste betingelser som styret innhenter. Samt etablering av lån med valgt lånetilbyder for prosjektene i sak 4A, B og C

Prosjektet skal gjøres i samarbeid mellom Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag, hvor hvert av borettslagene tar opp lån iht. eierbrøk på 60 % i Borettslaget Parksiden og 40% i Morgo Borettslag Byggherre i prosjektet vil være Parksiden Eierseksjonssameie.

Matrisen er satt opp med et låneopptak på kr. 200 000,- som dekker kostnadene i prosjektet.

Kostnaden er inkludert i matrisen på totalt låneopptak kr. 7 800 000,-

Vedlegg til sak:

1. Indikativ tilbud fra DNB Bank ASA

2. Matrise over kapitalkostnader

Styrets innstilling

Vi i styret er positive til tiltaket og ser nytteverdien i å få etablert innvendig sykkelparkering. Dette vil være et fint tiltak både for dyrere sykler, samt spesielt gjennom vinterhalvåret da syklene vil få langt mindre skader grunnet vær. Vi ønsker samtidig nye sykkelstativer utvendig av hovedsakelig 3 årsaker:

1. Det vil styrke sikkerheten i sykkelskuret med nye stativer. Det vil bli én dør inn til sykkelskuret som da blir i bruk, og stativene vil ellers sørge for at de andre dørene blir stengt av. Man vil ikke kunne bryte seg inn i skuret der stativene er plassert.

2. De nye stativene er langt bedre for sykkelhjulene, enn dagens stativer.

3. Det samler seg per nå store mengder løv mellom syklene, samtidig som syklene er vanskelig å komme til per i dag. Det er også flere som ikke har støtte på sykkelen som også fører til at sykkelen vil lene seg på nabosykkelen eller "velte".

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Vedlegg

2. 001.4.02 - Tilbud Sykkelparkering ute Parksiden Eierseksjonssameie.pdf
3. 001.4.02 - Tilbud sykkelskur Parksiden Eierseksjonssameie.pdf
4. 001.4.02 - Sykkelparkering inne Parksiden Eierseksjonssameie..pdf
5. Bilde sak 9 sykkelstativ.png
6. Bilde 2 Sak 9 sykkelstativ.png

Sak 10

Finansiering sak A, B og C

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret viser til foregående saker 4 A, B og C for finansiering av prosjektene

Totalkostnad for prosjektene er kr. 7 800 000,- inkl. mva og uforutsett tillegg

Finansiering

For gjennomføring av prosjektene så kreves det kapitalinnhenting da borettslaget ikke har oppsparte midler til disse prosjektene. Innhenting av kapital gjøres da gjennom låneopptak og styret har i den sammenheng innhentet en indikativ tilbud fra DNB Bank ASA for synliggjøring av kapitalkostnader

Prosjektet skal gjøres i samarbeid mellom Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag, hvor hvert av borettslagene tar opp lån iht. eierbrøk på 60 % i Borettslaget Parksiden og 40% i Morgo Borettslag Byggherre i prosjektet vil være Parksiden Eierseksjonssameie.

Styrets innstilling

Styret er bevist på styrets arbeid hva angår å vedlikeholde borettslagenes bygningsmasse, samt iverksette tiltak som kommer alle andelshaverne til gode, dette skaper et godt bomiljø og verdien på leilighetene øker ved at bygningsmassen er godt vedlikeholdt.

Når prosjektene er gjennomført vil styret etter en avklaring om utbygging av lofts areal og konkretiserte kostnader vedrørende etablering av ny heis, starte opp arbeidet med refinansiering av borettslagenes fellesgjeld. Dette gjøres av styrene i de respektive borettslagene

Borettslaget Parksiden har i dag IN-avtale (individuell nedbetaling av fellesgjeld) hvor gjennom en refinansiering inkluderer opptaket av ny fellesgjeld i avtalen

Morgo Borettslag har ikke IN-avtale (individuell nedbetaling av fellesgjeld) og her ønsker man gjennom refinansiering at man etablerer en slik avtale for andelshaverne

Forslag til vedtak

Styret får mandatet innhenting av konkret lånetilbud, opptak av lån med løpetid på 25 år etter de beste betingelser som styret innhenter. Samt etablering av lån med valgt lånetilbyder for prosjektene i sak 4A, B og C

Vedlegg

7. 001.4.02 - Kapitalkostnader låneopptak totalt sak 4 A B C.pdf

8. 001.4.02 - Kapitalkostnader låneopptak sak 4 C.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Lasse Jensen-Aaris

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

- Silje Muri
- Sophie S. Karlsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lasse Jensen-Aaris	Kohtvegen 19
Nestleder	Sophie Schönfeldt Karlsen	Mor Go'hjertas Vei 23
Styremedlem	Lars Amund Lien	Mor Go'hjertas Vei 23
Styremedlem	Silje Jøsang Muri	Mor Go'hjertas Vei 23

Valgkomiteen
Borrettslaget har ikke valgkomite

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post parksiden@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 Borettslaget Parksiden
Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.
Borettslaget Parksiden er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988891452, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
222 125

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

Borettslaget Parksiden har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 styremøter for perioden. Styret har hatt fokus på ordinær drift og planlegging av vedlikehold av borettslagets bygningsmasse og fellesareal. Styret presenterer vedlikeholdsprosjektet med utskiftninger av vinduer og balkongdører i ordinær generalforsamling 2024.

I tillegg til dette vil styret presentere ytterligere 2 vedlikeholdsprosjekt. Utskiftning av lys i korridorer Mor Go'hjertas vei 23 og Sykkelstativer inne og ute, samt sikring sykkelskur.

Styret har hatt jevnlige møter med Morgo Utvikling AS om utbygging av lofts areal til 6 nye leiligheter. Leilighetene skal etableres som et eget borettslag. I sammenheng med dette planlegges det også installasjon av ny heis til bygget. Styret vil komme tilbake til andelshaverne når man får en avklaring på utbyggingen.

Økonomistyringen for Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag ble pr. 01.01.2024 flyttet over til Parksiden Eierseksjonssameie. Dette har medført til at mye av styrearbeidet nå også er flyttet til Parksiden Eierseksjonssameie hvor styret koordinerer og gjennomfører sakene for borettslagene. Styret i Parksiden Eierseksjonssameie består av styrene i de respektive borettslagene og styret i hvert borettslag representerer andelshaverne i sine borettslag.

Styret i Parksiden Eierseksjonssameie jobber etter en langsiktig plan hvor først utbygging av lofts areal gjennomføres og leilighetene som etableres skal så bli et nytt borettslag. Når dette er på plass, vil styret jobbe for en fusjonering av alle 3 borettslag til ett borettslag for hele bygningsmassen

Styret har fortsatt sitt arbeid med utsendelse av referat fra samtlige styremøter for perioden og viser til referatene for informasjon om hvilke saker styret har jobbet med og styrebehandlet. Samtlige referater fra styremøtene er lagret på Vibbo til borettslaget.

Dette styret anbefaler påtroppende styre for neste periode og videreføre dette arbeidet, slik at andelshaverne blir orientert om styrets arbeid og hvilke saker styret jobber med til enhver tid.

Fremtidige planer:

- Utskiftninger av vinduer og balkongdører
- Utskiftning av lys i korridorer
- Sykkelstativer inne og ute, samt sikring sykkelskur
- Renovering inngangsparti
- Installasjon av ny heis

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

Lån
Borettslaget Parksiden har lån i Obos Banken
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på faktiske felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET PARKSIDEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET PARKSIDEN.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: AUGNT-YG4ZY-4IX3EG-MBEIE-E5AMP-BF7DP

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AUGNT-YG4ZY-4IX3EG-MBEIE-E5AMP-BF7DP



BORETTSLAGET PARKSIDEN
ORG.NR. 988 891 452, KUNDENR. 5898

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**548 821**	**467 590**	**548 821**	**695 643**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 331 016	981 799	1 205 000	719 684
Tilbakeføring av avskrivning	15	69 787	69 787	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-71 348	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-653 980	-899 007	-773 000	-603 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-600 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**146 823**	**81 231**	**432 000**	**116 684**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**695 643**	**548 821**	**980 821**	**812 327**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 488 089	1 077 025
Kortsiktig gjeld	-792 446	-528 204
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**695 643**	**548 821**

BORETTSLAGET PARKSIDEN
ORG.NR. 988 891 452, KUNDENR. 5898

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 216 253	1 695 066	1 578 792	2 373 708
Innkrevde felleskostnader	2	5 106 051	3 939 260	5 303 208	3 417 206
Andre inntekter	3	13 107	409 208	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 335 411**	**6 043 535**	**6 882 000**	**5 790 914**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-51 213	-82 517	-25 000	-26 980
Styrehonorar	5	-186 000	-120 000	-180 000	-190 000
Avskrivninger	15	-69 787	-69 787	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 576	-13 213	-11 500	-11 500
Regnskapsførerhonorar		-114 755	-110 325	-112 000	-64 750
Konsulenthonorar	7	-139 567	-88 140	-60 000	0
Drift og vedlikehold	8	-620 707	-317 756	-492 000	0
Forsikringer		-261 326	-170 436	-204 000	-40 000
Kommunale avgifter	9	-763 168	-557 100	-640 000	0
Kostnader sameie	23	-60 000	0	0	-2 721 000
Energi/fyring	10	-1 428 347	-1 591 097	-1 650 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-654 094	-558 100	-574 000	0
Andre driftskostnader	11	-467 837	-374 303	-378 500	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 828 377**	**-4 052 773**	**-4 327 000**	**-3 054 230**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 507 034**	**1 990 762**	**2 555 000**	**2 736 684**
Innbetalt andel fellesgjeld		600 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 107 034**	**1 990 762**	**2 555 000**	**2 736 684**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 627	929	0	0
Finanskostnader	13	-1 783 645	-1 009 892	-1 350 000	-2 017 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 776 018**	**-1 008 963**	**-1 350 000**	**-2 017 000**
ÅRSRESULTAT		**1 331 016**	**981 799**	**1 205 000**	**719 684**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 331 016	981 799		

BORETTSLAGET PARKSIDEN
ORG.NR. 988 891 452, KUNDENR. 5898

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	82 556 371	82 556 371
Tomt		11 022 000	11 022 000
Andre varige driftsmidler	15	558 299	628 086
SUM ANLEGGSMIDLER		**94 136 670**	**94 206 457**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	13 117
Forskuddsbetalte kostnader		300 826	236 968
Andre kortsiktige fordringer	16	21 773	81 635
Driftskonto OBOS-banken		1 164 678	744 581
Skattetrekkskonto OBOS-banken		513	432
Sparekonto OBOS-banken		299	291
SUM OMLØPSMIDLER		**1 488 089**	**1 077 025**
SUM EIENDELER		**95 624 759**	**95 283 482**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 5 000		300 000	300 000
Annen egenkapital	17	30 357 560	29 026 545
SUM EGENKAPITAL		**30 657 560**	**29 326 545**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	36 747 253	38 001 233
Borettsinnskudd	19	27 427 500	27 427 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**64 174 753**	**65 428 733**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		226 249	513 116
Skyldige offentlige avgifter	20	1 307	1 689
Påløpte renter		180 645	8 079
Påløpte avdrag		50 452	0
Annen kortsiktig gjeld	21	333 794	5 321
SUM KORTSIKTIG GJELD		**792 446**	**528 204**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**95 624 759**	**95 283 482**
Pantstillelse	22	93 427 500	93 427 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2024
Styret i Borettslaget Parksiden

Lasse Jensen-aaris Lars Amund Lien Sophie S. Karlsen

Silje Jøsang Muri

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 875 536
Felleskostnader	1 419 012
Kabel-TV	361 560
Brensel	300 000
Kabel-TV	241 040
Parkeringsleie	43 200
Avregning MorGo	-134 297
Kapitalkostnader IN lån II	1 697 043
Kapitalkostnader på IN-lån	448 029
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	14 313
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	56 868
Overført til kapitalkostnader	-2 216 253
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 106 051**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert faktura fra M-Tek	13 107
SUM ANDRE INNTEKTER	**13 107**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 869
Påløpte feriepenger	-2 027
Arbeidsgiveravgift	-29 317
SUM PERSONALKOSTNADER	**-51 213**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 186 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 576.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-116 108
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 981
Lyberg & Partnere Fors.megling	-6 478
SUM KONSULENTHONORAR	**-139 567**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-119 771
Drift/vedlikehold VVS	-198 255
Drift/vedlikehold elektro	-39 175
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 894
Drift/vedlikehold brannsikring	-135 208
Egenandel forsikring	-30 070
Kostnader dugnader	-2 334
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-620 707**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-481 776
Renovasjonsavgift	-281 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-763 168**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-411 780
Fjernvarme	-1 016 567
SUM ENERGI / FYRING	**-1 428 347**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-19 395
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-84 770
Driftsmateriell	-2 981
Vaktmestertjenester	-237 840
Renhold ved firmaer	-75 151
Andre fremmede tjenester	-33 675
Trykksaker	-20
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 000
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-495
Bank- og kortgebyr	-2 456
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-467 837**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 686
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8
Andre renteinntekter	1 933
SUM FINANSINNTEKTER	**7 627**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 388 459
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-365 880
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-29 306
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 783 645**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1984	91 850 000
Utskilt tomt	-11 022 000
Balkonger for 10 andeler	1 728 371
SUM BYGNINGER	**82 556 371**

Gnr.222/bnr.125
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelbod		
Tilgang 2021	659 500	
Tilgang 2022	71 348	
Avskrevet tidligere	-102 762	
Avskrevet i år	-69 787	
		558 299
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**558 299**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-69 787**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	21 773
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**21 773**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	10 080 890
Egenkapital fra IN tidligere år	22 528 310
Egenkapital fra IN 2023	600 000
Reduksjon EK fra IN	-2 851 640
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**30 357 560**

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BOLIGKREDITT AS (TIDL. OBOS03)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2021	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	304 262	
Nedbetalt i år	192 066	
		-503 672
OBOS BOLIGKREDITT		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 46 år.		
Opprinnelig, 2010 (2006)	-42 300 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 616 182	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	365 452	
Nedbetalt tidligere, IN	9 256 453	
Nedbetalt i år, IN	343 412	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-28 718 501
OBOS BOLIGKREDITT		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 46 år.		
Opprinnelig, 2010 (2006)	-22 122 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	972 513	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	96 462	
Nedbetalt tidligere, IN	13 271 857	
Nedbetalt i år, IN	256 588	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-7 525 080
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-36 747 253**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1984	-27 427 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-27 427 500**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-513
Skyldig arbeidsgiveravgift	-794
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 307**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 027
Hafslund desember	-182 400
Egenandel forsikring	-15 070
MORGO til gode	-134 297
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-333 794**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 427 500
Pantelån	36 747 253
Påløpte avdrag	50 452
Beregnede IN-forpliktelser	32 122 374
TOTALT	**96 347 579**

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

Bygninger	82 556 371
Tomt	11 022 000
TOTALT	**93 578 371**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8196248. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Utendørs	Arbeid med nye maktterrasser på veisiden sammen med nytt søppelanlegg og sykkelparkeringsbod på sydsiden av bygget. Ferdigstilles før sommer 2021
2018	Rehabilitering av heis.	
2017	Etablering av balkonger i 1. etg.	
2016	Rehabilitering av alle kraner i kjellere	
2015	Etablering av ny renovasjonsløsning	

2015	Tak over inngangsparti	
2015	Balkongprosjekt for 1. etasje påbegynt	
2012	Rehabilitering balkonger	
2010	Rehabilitering av heis	
2009	Fjernvarme	Tilkobling til Hafslund fjernvarme senhøsten -09
2006 - 2007	Soil og bad rehabilitert i brl	
2001 - 2012	Soil og bad rehabilitert i SE (40 leil)	

SANDVIKPLAY

Postadresse
Postboks 1928 Damsgård
5830 Bergen

Org.nr.: 984 558 635
Org.nr. mva.: NO 984 558 635 MVA

post@sandvikplay.no

Powered by Xledger

Tilbud

Fakturaadresse	Leveringsadresse:
Parksiden Eierseksjonssameie	**Parksiden Eierseksjonssameie**
V/Obos Eiendomsforvaltning As, Freserveien 1	Mor Go'hjertas Vei 23
0195 Oslo	0469 Oslo

Ordrenr.:	6594
Ordredato:	31.01.2024
Deres ref:	Silje Muri
E-post (kunde):	parksiden-eierseksjonssameie@styrerommet.no
Selger:	Eirik Olsen + 47 941 00 900
Vår ref:	Eirik Olsen
Lev.bet:	Levert ulosset

Merk levering: Kontaktperson Silje Muri Tlf:

Kun leveranse av sykkelstativ. Kunde står for mottak av varer.

Merk deg at våre leveringsbetingelser er "levert ulosset". Kunde stiller da med truck etc.
Om ønskelig kan vi få kjørt ut varene på bil med lift og pallejekk mot et tillegg på kr 1500,-.

Tilbud er gyldig i 2 uker.

Produkt	Beskrivelse		Ant.	Enh	Enhetspris	Rab. %	Netto
46-Lift-18 Premium	Lift-18 Premium sykkeloppheng	(H)	1,00	Stk	39 600,00	20,00	31 680,00
46-Lift-24 Premium	Lift-24 Premium sykkeloppheng	(H)	1,00	Stk	52 900,00	20,00	42 320,00
3	Frakt og transportkostnader, inkl. fortolling	(H)	1,00	Stk	9 800,00		9 800,00

Netto:	**83 800,00**
Brutto:	**NOK 104 750,00**

Mva. høy sats 25% (H): ***NOK 20 950,00*** *Grunnlag* ***NOK 83 800,00***

Mottatt Dato

Tilbud

Parkdsiden brl Sykkelbod

Prosjekt: Parkdsiden brl Sykkelbod **Kontaktperson:** Atle Lauvseth **Dato:** 15.11.2023		**AUTOMATIKK-SERVICE AS** Strømsveien 346, , 1081 Oslo Telefon 95 06 01 38 Epost

VI TILBYR HERVED LÅS OG BESLAG

Vi benytter og tilbyr kun kvalitetsprodukter fra seriøse leverandører som f.eks. Dormakaba, Assa Abloy, Steplock o.l.

OM TILBUDET:

Vi tilbyr herved lås og beslag til 1 dører, og 5 doble døres som stenges.

OPSJONER:

- Dørpumpe på 1 stykk dørblad av dobbeltdøra 3750 eks mva.
- Dørpumpe på begge med kordinator 9950 eks mva.

OM AUTOMATIKK SERVICE AS

Vi har tilhørighet på Furuset i Oslo og har siden 1998 levert installasjoner til både privat og næring i hele landet.

Vi har stort fokus på sikkerhet, funksjon, fleksibilitet, kvalitet og kundetilfredshet.

I gjennom mange år som installatør har vi anskaffet oss gode erfaringer på produkter som er driftsikre og fungerer godt over tid.

Vi er godt kjent med lovverket rundt TEK 10/17, FG-regler, GDPR og kravene som stilles til universiell utforming rundt våre leveranser.

Vi har mange ansatte med svennebrev / fagbrev og er en godkjent lærling bedrift innenfor sterk- / svak-strøm, samt lås og beslag.

Bedriften er autorisert elektroinstallatør med Ekom sertifisering og er via Prosero gruppen en godkjent mesterbedrift, samt medlem i foreningen Norske låsesmeder.

Ved å være eiet av Prosero gruppen som også har eierskap i flere andre elektro og låsesmed bedrifter, styrker dette oss betraktelig, da vi har godt samarbeid på tvers av bedriftene og har stor faglig tynge i bakhånd.

Kunden skal derfor føle seg trygg på at hvis de velger oss som installatør, velger de en installatør med bred erfaring som tilbyr riktige løsninger og kvalitetsprodukter til avtalt pris og tid, utført av fagfolk.

Vi viser forøvrig til våre gjeldende salgs og leveringsbetingelser:

https://automatikk-service.no/wp-content/uploads/2023/10/PRO_AGR_Salgs-og-leveringsbetingelser_NO_4.pdf

Produktsammendrag

Varenummer	Varenavn	Varenavn 2	Beslagstype	Farge	Ant.	Pris	Total
	Arbeid lukke dører med matteriell				5	kr 795,00	kr 3 975,00
	Oppmøte/transport				1	kr 750,00	kr 750,00
	Festemateriell flytte kortleser og el, sluttstykke				1	kr 1 145,00	kr 1 145,00

Sum varer	kr 5 870,00
Pris på montering	kr 2 200,00
Totalt uten MVA	**kr 8 070,00**
MVA	**kr 2 017,50**
Totalt inkl. MVA	**kr 10 087,50**

SANDVIKPLAY

Postadresse
Postboks 1928 Damsgård
5830 Bergen

Org.nr.: **984 558 635**
Org.nr. mva.: NO 984 558 635 MVA

post@sandvikplay.no

Powered by Xledger

Tilbud

Fakturaadresse	Leveringsadresse:
Parksiden Eierseksjonssameie	**Parksiden Eierseksjonssameie**
V/Obos Eiendomsforvaltning As, Freserveien 1	Mor Go'hjertas Vei 23
0195 Oslo	0469 Oslo

Ordrenr.:	**6595**
Ordredato:	**31.01.2024**
Deres ref:	Silje Muri
E-post (kunde):	parksiden-eierseksjonssameie@styrerommet.no
Selger:	Eirik Olsen *+ 47 941 00 900*
Vår ref:	Eirik Olsen
Lev.bet:	Levert ulosset

Merk levering: Kontaktperson Silje Muri Tlf:

Kun leveranse av sykkelstativ. Kunde står for mottak av varer.

Merk deg at våre leveringsbetingelser er "levert ulosset". Kunde stiller da med truck etc.
Om ønskelig kan vi få kjørt ut varene på bil med lift og pallejekk mot et tillegg på kr 1500,-.

Tilbud er gyldig i 2 uker.

Produkt	Beskrivelse		Ant.	Enh	Enhetspris	Rab. %	Netto
46-Play Smart	Smart Sykkelstativ, galvanisert stål, vegghengt, inkludert festemateriell	(H)	42,00	Stk	790,00	15,00	28 203,00
3	Frakt og transportkostnader, inkl. fortolling	(H)	1,00	Stk	4 900,00		4 900,00

Netto:	**33 103,00**
Brutto:	**NOK 41 378,75**

Mva. høy sats 25% (H): ***NOK 8 275,75*** *Grunnlag* ***NOK 33 103,00***

XLEDGER

Mottatt Dato

Vedlegg 5 til sak 9. Sykkelstativer inne og ute, samt sikring sykkelskur



Vedlegg 6 til sak 9. Sykkelstativer inne og ute, samt sikring sykkelskur



001.4.02 - Borettslaget Parksiden

	Lånebeløp	Renter 2025	Avdrag 2025
Total lånekostnad	**7 800 000**	**60 %**	**60 %**
Borettslagets andel av total lånekostnad er 60%	4 680 000	269 273,40	88 213,80

Fordeling pr. andel iht.

Andelsnr	Bruksenhetsnr	Eierbrøk	Sum	Ny fellesgjeld	Månedlig rentekostnad	Månedlig avdrag
1	H0120	23	0,013	59 800	286,73	93,93
2	H0119	23	0,013	59 800	286,73	93,93
3	H0118	23	0,013	59 800	286,73	93,93
4	H0117	23	0,013	59 800	286,73	93,93
5	H0116	32	0,018	83 200	398,92	130,69
6	H0115	33	0,018	85 800	411,39	134,77
7	H0114	33	0,018	85 800	411,39	134,77
8	H0113	33	0,018	85 800	411,39	134,77
9	H0112	33	0,018	85 800	411,39	134,77
10	H0111	46	0,026	119 600	573,45	187,86
11	H0110	33	0,018	85 800	411,39	134,77
12	H0109	33	0,018	85 800	411,39	134,77
13	H0108	33	0,018	85 800	411,39	134,77
14	H0107	33	0,018	85 800	411,39	134,77
15	H0106	33	0,018	85 800	411,39	134,77
16	H0105	33	0,018	85 800	411,39	134,77
17	H0104	23	0,013	59 800	286,73	93,93
18	H0103	23	0,013	59 800	286,73	93,93
19	H0102	23	0,013	59 800	286,73	93,93
20	H0101	23	0,013	59 800	286,73	93,93
21	H0220	23	0,013	59 800	286,73	93,93
22	H0219	23	0,013	59 800	286,73	93,93
23	H0218	23	0,013	59 800	286,73	93,93
24	H0217	23	0,013	59 800	286,73	93,93
25	H0216	32	0,018	83 200	398,92	130,69
26	H0215	33	0,018	85 800	411,39	134,77
27	H0214	33	0,018	85 800	411,39	134,77
28	H0213	33	0,018	85 800	411,39	134,77
29	H0212	33	0,018	85 800	411,39	134,77
30	H0211	46	0,026	119 600	573,45	187,86
31	H0320	23	0,013	59 800	286,73	93,93
32	H0319	23	0,013	59 800	286,73	93,93
33	H0318	23	0,013	59 800	286,73	93,93
34	H0317	23	0,013	59 800	286,73	93,93
35	H0316	32	0,018	83 200	398,92	130,69
36	H0315	33	0,018	85 800	411,39	134,77
37	H0314	33	0,018	85 800	411,39	134,77
38	H0313	33	0,018	85 800	411,39	134,77
39	H0312	33	0,018	85 800	411,39	134,77
40	H0311	46	0,026	119 600	573,45	187,86
41	H0420	23	0,013	59 800	286,73	93,93
42	H0419	23	0,013	59 800	286,73	93,93
43	H0418	23	0,013	59 800	286,73	93,93
44	H0417	23	0,013	59 800	286,73	93,93
45	H0416	32	0,018	83 200	398,92	130,69
46	H0415	33	0,018	85 800	411,39	134,77
47	H0414	33	0,018	85 800	411,39	134,77
48	H0413	33	0,018	85 800	411,39	134,77
49	H0412	33	0,018	85 800	411,39	134,77
50	H0411	46	0,026	119 600	573,45	187,86
51	H0520	23	0,013	59 800	286,73	93,93
52	H0519	23	0,013	59 800	286,73	93,93
53	H0518	23	0,013	59 800	286,73	93,93
54	H0517	23	0,013	59 800	286,73	93,93
55	H0516	32	0,018	83 200	398,92	130,69
56	H0515	33	0,018	85 800	411,39	134,77
57	H0514	33	0,018	85 800	411,39	134,77
58	H0513	33	0,018	85 800	411,39	134,77
59	H0512	33	0,018	85 800	411,39	134,77
60	H0511	46	0,026	119 600	573,45	187,86
		1800	**1,000**	**4 680 000**		

001.4.02 - Borettslaget Parksiden

	Lånebeløp	Renter 2025	Avdrag 2025
Total lånekostnad sykkelparkering	**200 000**	**60 %**	**60 %**
Borettslagets andel av total lånekostnad er 60%	120 000	6 904,20	2 263,80

Fordeling pr. andel iht.

Andelsnr	Bruksenhetsnr	Eierbrøk	Sum	Ny fellesgjeld	Månedlig rentekostnad	Månedlig avdrag
1	H0120	23	0,013	1 533	7,35	2,41
2	H0119	23	0,013	1 533	7,35	2,41
3	H0118	23	0,013	1 533	7,35	2,41
4	H0117	23	0,013	1 533	7,35	2,41
5	H0116	32	0,018	2 133	10,23	3,35
6	H0115	33	0,018	2 200	10,55	3,46
7	H0114	33	0,018	2 200	10,55	3,46
8	H0113	33	0,018	2 200	10,55	3,46
9	H0112	33	0,018	2 200	10,55	3,46
10	H0111	46	0,026	3 067	14,70	4,82
11	H0110	33	0,018	2 200	10,55	3,46
12	H0109	33	0,018	2 200	10,55	3,46
13	H0108	33	0,018	2 200	10,55	3,46
14	H0107	33	0,018	2 200	10,55	3,46
15	H0106	33	0,018	2 200	10,55	3,46
16	H0105	33	0,018	2 200	10,55	3,46
17	H0104	23	0,013	1 533	7,35	2,41
18	H0103	23	0,013	1 533	7,35	2,41
19	H0102	23	0,013	1 533	7,35	2,41
20	H0101	23	0,013	1 533	7,35	2,41
21	H0220	23	0,013	1 533	7,35	2,41
22	H0219	23	0,013	1 533	7,35	2,41
23	H0218	23	0,013	1 533	7,35	2,41
24	H0217	23	0,013	1 533	7,35	2,41
25	H0216	32	0,018	2 133	10,23	3,35
26	H0215	33	0,018	2 200	10,55	3,46
27	H0214	33	0,018	2 200	10,55	3,46
28	H0213	33	0,018	2 200	10,55	3,46
29	H0212	33	0,018	2 200	10,55	3,46
30	H0211	46	0,026	3 067	14,70	4,82
31	H0320	23	0,013	1 533	7,35	2,41
32	H0319	23	0,013	1 533	7,35	2,41
33	H0318	23	0,013	1 533	7,35	2,41
34	H0317	23	0,013	1 533	7,35	2,41
35	H0316	32	0,018	2 133	10,23	3,35
36	H0315	33	0,018	2 200	10,55	3,46
37	H0314	33	0,018	2 200	10,55	3,46
38	H0313	33	0,018	2 200	10,55	3,46
39	H0312	33	0,018	2 200	10,55	3,46
40	H0311	46	0,026	3 067	14,70	4,82
41	H0420	23	0,013	1 533	7,35	2,41
42	H0419	23	0,013	1 533	7,35	2,41
43	H0418	23	0,013	1 533	7,35	2,41
44	H0417	23	0,013	1 533	7,35	2,41
45	H0416	32	0,018	2 133	10,23	3,35
46	H0415	33	0,018	2 200	10,55	3,46
47	H0414	33	0,018	2 200	10,55	3,46
48	H0413	33	0,018	2 200	10,55	3,46
49	H0412	33	0,018	2 200	10,55	3,46
50	H0411	46	0,026	3 067	14,70	4,82
51	H0520	23	0,013	1 533	7,35	2,41
52	H0519	23	0,013	1 533	7,35	2,41
53	H0518	23	0,013	1 533	7,35	2,41
54	H0517	23	0,013	1 533	7,35	2,41
55	H0516	32	0,018	2 133	10,23	3,35
56	H0515	33	0,018	2 200	10,55	3,46
57	H0514	33	0,018	2 200	10,55	3,46
58	H0513	33	0,018	2 200	10,55	3,46
59	H0512	33	0,018	2 200	10,55	3,46
60	H0511	46	0,026	3 067	14,70	4,82
		1800	**1,000**	**120 000**		

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24
Selskapsnummer: 5898 **Selskapsnavn:** Borettslaget Parksiden

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Borettslaget Parksiden

Organisasjonsnummer: 988891452
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:30, Radisson Hotel Nydalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Lasse Jensen-Aaris er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Sophie Schönfeldt Karlsen foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås

A) Foreslått honorar for 2023-2024 kr. 190 000,-

B) Foreslått honorar for 2024-2025 kr. 50 000,-

(differanse styrehonorar 2023-2024 og 2024-2025 overflyttes til Parksiden Eierseksjonssameie)

Forslag til vedtak:
A) Foreslått honorar for 2023-2024 kr. 190 000,- B)Foreslått honorar for 2024-2025 kr. 50 000,-
✓ **Vedtatt.**

7. Renoveringsprosjekt - Utskiftning av vinduer og dører

Som kjent så fikk styret i 2023 utarbeidet vedlikeholdsplan for Mor Go'hjertas vei 23 og iht. vedlikeholdsplan skal nå alle vinduer og balkongdører i 2 til 5 etg. skiftes.

Bygningsmassen har gamle vinduer og balkongdører som gir varmetap, som igjen gjør at borettalgene har høye strøm kostnader. Ved utskiftninger av vinduer og balkongdører vil strømkostnadene kunne bli redusert i fremtiden.

Styret har i denne sammenheng jobbet med dette prosjektet i 2023 og 2024 og nå er det gjennomført anbudsutlysning av prosjektet og da i regi av Aktiva Takst AS (tidligere Soon Takst AS). I anbudsutlysningen var det 5 tilbydere som ble kontaktet, hvorav 3 tilbydere gav tilbud på prosjektet og er blitt vurdert som entreprenør. Etter gjennomgang av tilbudene som ble levert har Aktiva Takst anbefalt at man velger entreprenør VD Montasje AS til gjennomføringen av prosjektet.

Styret støtter anbefalingen til Aktiva Takst og innstiller VD Montasje AS som entreprenør for prosjektet.

Totalkostnad for prosjektet er kr. 7 150 000,- inkl. mva som da også inkluderer byggherreoppfølgning fra Aktiva Takst AS. Styreleder deltar på byggemøter mellom tilbyder, Aktiva Takst og styret (som er byggherre)

Finansiering

For gjennomføring av prosjektet så kreves det kapitalinnhenting da borettslaget ikke har oppsparte midler til dette prosjektet. Innhenting av kapital gjøres da gjennom låneopptak og styret har i den sammenheng innhentet en indikativ tilbud fra DNB Bank ASA.

Tilbudet er kun for synliggjøring av ny fellesgjeld for andelshaverne, samt synliggjøring av kapitalkostnadene pr. mnd. pr. leilighet da vil utgjøre.

Da prosjektet er vedlikehold av bygningsmassen og ikke et nytt tiltak, er borettslaget v/styret ansvarlig for at borettslagets bygningsmasse vedlikeholdes og således skal sak ikke voteres over og er kun til orientering.

I sak 4D vil styret be generalforsamlingen om mandatet til innhenting av konkret lånetilbud, opptak av lån med løpetid på 25 år etter de beste betingelser som styret innhenter. Samt etablering av lån med valgt lånetilbyder for prosjektene i sak 4A, B og C

Prosjektet skal gjøres i samarbeid mellom Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag, hvor hvert av borettslagene tar opp lån iht. eierbrøk på 60 % i Borettslaget Parksiden og 40% i Morgo Borettslag Byggherre i prosjektet vil være Parksiden Eierseksjonssameie.

Vedlegg til sak:

1. Innstilling av entreprenører

2. Indikativ tilbud fra DNB Bank ASA

3. Matrise over kapitalkostnader

Matrisen er satt opp med et låneopptak på kr. 7 800 000,- som dekker kostnadene samlet i sak 4A, B og C.

Styrets innstilling
Styret innstiller VD Montasje AS som entreprenør i prosjektet

> **Forslag til vedtak:**
> Sak tatt til orientering
> ✓ **Vedtatt.**

8. Utskiftning av lys i korridorer Mor Go'hjertas vei 23

Styret planlegger å gjøre en fullstendig utskiftning av belysningen i korridorene og trappeoppgangene i blokka. Lyset har i dag gått i mange taklamper, og disse lampene benytter lysrør som ikke er å få tak i lengre, noe som har ført til at flere områder i fellesarealene er mørklagt.

Enkelte steder har det blitt fikset med midlertidige løsninger, men dette har også ført til et rotete uttrykk med forskjellige lamper. Styret ønsker å innføre en helhetlig gjennomført belysning med bruk av LED-lamper i samme stil. Innføringen av LED vil også ha en positiv energisparende effekt på blokka. Se vedlagt tilbud fra Lightmakers, som representerer styrets innstilling.

Totalkostnad for prosjektet settes til kr. 400 000,- inkl. mva og uforutsett tillegg

Fjerne eksiterende armaturer og tette hull for sparkling og maling.

Montere 60stk Nina Norikon https://www.norikon.no/norikon-nina-led

Montere 10stk Stavanger Norikon https://www.norikon.no/stavanger-led-prismatisk

Montere 2stk Pluriel Exenia vegg https://www.exenia.eu/en/product/pluriel-plus-wall

60stk Nina 15W 915,- eks.mva

10stk Stavanger 1416,- eks.mva

2stk Pluriel vegg 1796,- eks.mva

Installasjon 222 459,- eks.mva

Totalt 295 111 ,- eks. mva, frakt og miljøgebyr.

Finansiering

For gjennomføring av prosjektet så kreves det kapitalinnhenting da borettslaget ikke har oppsparte midler til dette prosjektet. Innhenting av kapital gjøres da gjennom låneopptak og styret har i den sammenheng innhentet en indikativ tilbud fra DNB Bank ASA.

Tilbudet er kun for synliggjøring av ny fellesgjeld for andelshaverne, samt synliggjøring av kapitalkostnadene pr. mnd. pr. leilighet da vil utgjøre.

Da prosjektet er vedlikehold av bygningsmassen og ikke et nytt tiltak, er borettslaget v/styret ansvarlig for at borettslagets bygningsmasse vedlikeholdes og således skal sak ikke voteres over og er kun til orientering.

I sak 4D vil styret be generalforsamlingen om mandatet til innhenting av konkret lånetilbud, opptak av lån med løpetid på 25 år etter de beste betingelser som styret innhenter. Samt etablering av lån med valgt lånetilbyder for prosjektene i sak 4A, B og C

Prosjektet skal gjøres i samarbeid mellom Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag, hvor hvert av borettslagene tar opp lån iht. eierbrøk på 60 % i Borettslaget Parksiden og 40% i Morgo Borettslag Byggherre i prosjektet vil være Parksiden Eierseksjonssameie.

Matrisen er satt opp med et låneopptak på kr. 7 800 000,- som dekker kostnadene samlet i sak 4A, B og C.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling
Styret innstiller tilbudet fra Lightmakers som entreprenør i prosjektet

> **Forslag til vedtak:**
> Sak tatt til orientering
> ✓ **Vedtatt.**

9. Sykkelstativer inne og ute, samt sikring sykkelskur

Etter flere innbrudd i sykkelskuret, så har styret nå utarbeidet tiltak for bedre sikring av sykkelskuret inkl. nye sykkelstativ, samt man ønsker å få etablert innvendig sykkelstativer

Styret har innhentet tilbud på sykkelstativer innvendig og utvendig fra Sandvik Play AS og tilbud på sikring av sykkelskur fra Automatikk Service AS.

Vedr Automatikkservice sitt tilbud er snakk om å montere en dørpumpe, slik at døren ikke blir stående på gløtt. I tillegg skal det monteres et større beslag i stål rundt låskassen, slik at man ikke kan snike inn en hånd mellom spilene (eller fjerne en spile) for å rekke bort til låsen.

Dette i kombinasjon med stålbeslag rundt låskassen skal minske sannsynligheten for uvedkommende og uønskede sykkeltyverier

Totalkostnad for prosjektet settes til kr. 200 000,- inkl. mva og uforutsett tillegg

Stativene ser slik ut: Smartstativ til innvendig parkering, monteres enten på rekke bortover eller i "saksemønster":

Lift Premium til utvendig parkering:

Bilder vedlagt

Finansiering

For gjennomføring av prosjektet så kreves det kapitalinnhenting da borettslaget ikke har oppsparte midler til dette prosjektet. Innhenting av kapital gjøres da gjennom låneopptak og styret har i den sammenheng innhentet en indikativ tilbud fra DNB Bank ASA.

Tilbudet er kun for synliggjøring av ny fellesgjeld for andelshaverne, samt synliggjøring av kapitalkostnadene pr. mnd. pr. leilighet da vil utgjøre.

Da prosjektet sykkelstativer er et nytt tiltak, skal sak voteres over av generalforsamlingen

For å synliggjøre kostnaden for prosjektet og kapitalinnhentingen, har styret utarbeidet en matrise for kapitalkostnadene pr. mnd. pr. andel

I sak 4D vil styret be generalforsamlingen om mandatet til innhenting av konkret lånetilbud, opptak av lån med løpetid på 25 år etter de beste betingelser som styret innhenter. Samt etablering av lån med valgt lånetilbyder for prosjektene i sak 4A, B og C

Prosjektet skal gjøres i samarbeid mellom Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag, hvor hvert av borettslagene tar opp lån iht. eierbrøk på 60 % i Borettslaget Parksiden og 40% i Morgo Borettslag Byggherre i prosjektet vil være Parksiden Eierseksjonssameie.

Matrisen er satt opp med et låneopptak på kr. 200 000,- som dekker kostnadene i prosjektet.

Kostnaden er inkludert i matrisen på totalt låneopptak kr. 7 800 000,-

Vedlegg til sak:

1. Indikativ tilbud fra DNB Bank ASA

2. Matrise over kapitalkostnader

Styrets innstilling
Vi i styret er positive til tiltaket og ser nytteverdien i å få etablert innvendig sykkelparkering. Dette vil være et fint tiltak både for dyrere sykler, samt spesielt gjennom vinterhalvåret da syklene vil få langt mindre skader grunnet vær. Vi ønsker samtidig nye sykkelstativer utvendig av hovedsakelig 3 årsaker:

1. Det vil styrke sikkerheten i sykkelskuret med nye stativer. Det vil bli én dør inn til sykkelskuret som da blir i bruk, og stativene vil ellers sørge for at de andre dørene blir stengt av. Man vil ikke kunne bryte seg inn i skuret der stativene er plassert.

2. De nye stativene er langt bedre for sykkelhjulene, enn dagens stativer.

3. Det samler seg per nå store mengder løv mellom syklene, samtidig som syklene er vanskelig å komme til per i dag. Det er også flere som ikke har støtte på sykkelen som også fører til at sykkelen vil lene seg på nabosykkelen eller "velte".

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Finansiering sak A, B og C

Styret viser til foregående saker 4 A, B og C for finansiering av prosjektene

Totalkostnad for prosjektene er kr. 7 800 000,- inkl. mva og uforutsett tillegg

Finansiering

For gjennomføring av prosjektene så kreves det kapitalinnhenting da borettslaget ikke har oppsparte midler til disse prosjektene. Innhenting av kapital gjøres da gjennom låneopptak og styret har i den sammenheng innhentet en indikativ tilbud fra DNB Bank ASA for synliggjøring av kapitalkostnader

Prosjektet skal gjøres i samarbeid mellom Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag, hvor hvert av borettslagene tar opp lån iht. eierbrøk på 60 % i Borettslaget Parksiden og 40% i Morgo Borettslag Byggherre i prosjektet vil være Parksiden Eierseksjonssameie.

Styrets innstilling
Styret er bevist på styrets arbeid hva angår å vedlikeholde borettslagenes bygningsmasse, samt iverksette tiltak som kommer alle andelshaverne til gode, dette skaper et godt bomiljø og verdien på leilighetene øker ved at bygningsmassen er godt vedlikeholdt.

Når prosjektene er gjennomført vil styret etter en avklaring om utbygging av lofts areal og konkretiserte kostnader vedrørende etablering av ny heis, starte opp arbeidet med refinansiering av borettslagenes fellesgjeld. Dette gjøres av styrene i de respektive borettslagene

Borettslaget Parksiden har i dag IN-avtale (individuell nedbetaling av fellesgjeld) hvor gjennom en refinansiering inkluderer opptaket av ny fellesgjeld i avtalen

Morgo Borettslag har ikke IN-avtale (individuell nedbetaling av fellesgjeld) og her ønsker man gjennom refinansiering at man etablerer en slik avtale for andelshaverne

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får mandatet innhenting av konkret lånetilbud, opptak av lån med løpetid på 25 år etter de beste betingelser som styret innhenter. Samt etablering av lån med valgt lånetilbyder for prosjektene i sak 4A, B og C
>
> **Vedtatt. Kostnaden fordeles etter nytte.**
> ✓ **1.etg har allerede nye balkongdører og noen nye vinduer, og har bekostet dette tidligere. 1.etg vil dermed få en lavere kostnad ved rehabiliteringen.**

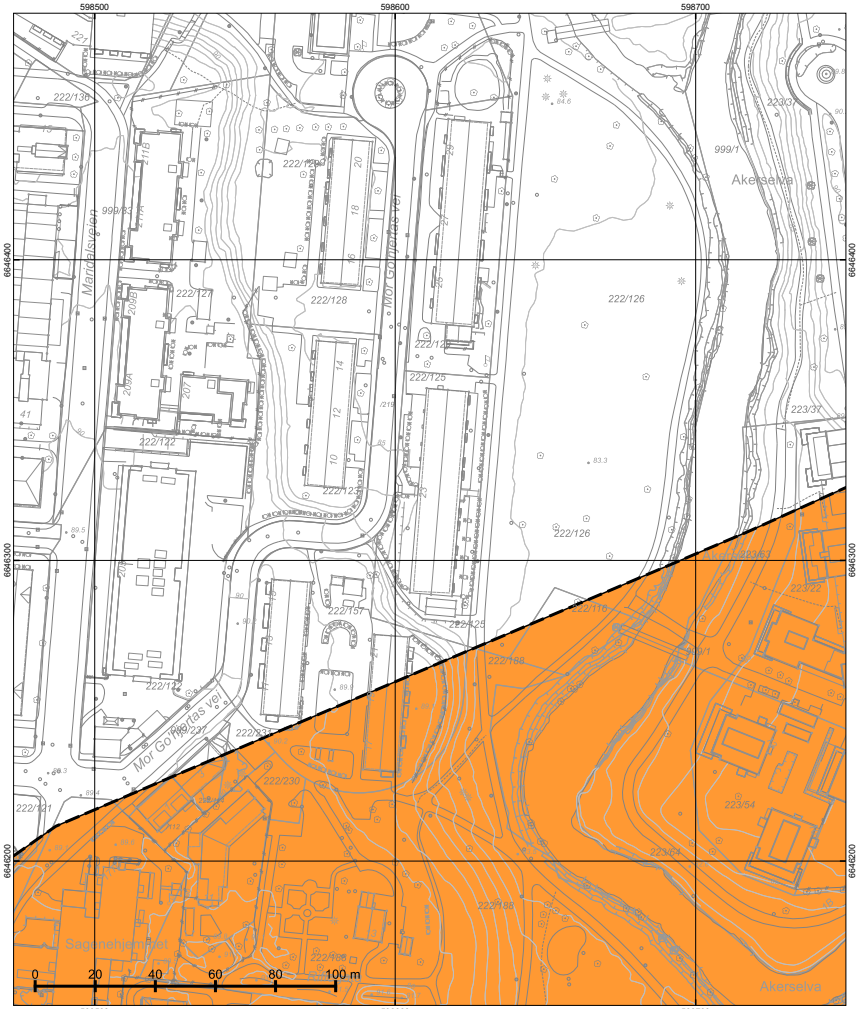
11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Lasse Jensen-Aaris

Følgende stilte til valg:
Lasse Jensen-Aaris

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Sophie S. Karlsen
Silje Muri

Følgende stilte til valg:
Sophie S. Karlsen
Silje Muri



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

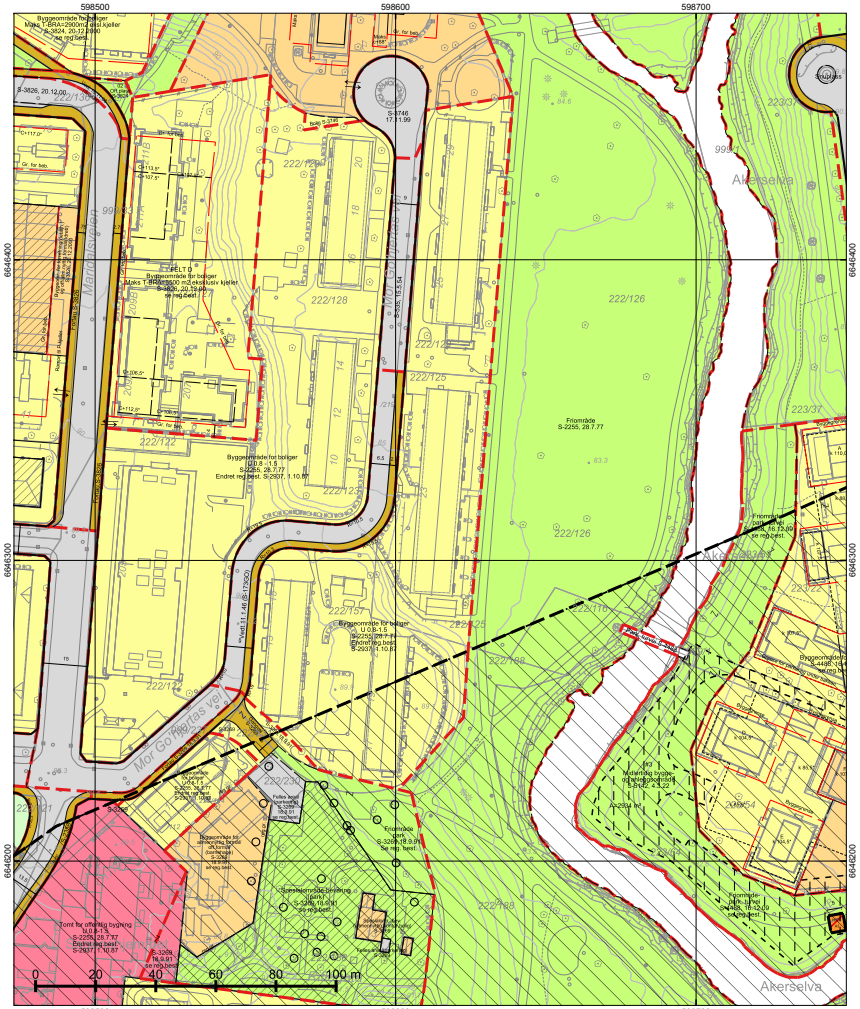
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137746/ 86504409
Deres ref.: 62983/ AKBR@MSNOP
Adresse: MOR GO'HJERTAS VEI 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/125

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137746/ 86504409
Deres ref.: 62983/ AKBR@MSNOP
Adresse: MOR GO'HJERTAS VEI 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/125

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 146 - Forr./offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1541 - Vannforsyningsanlegg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

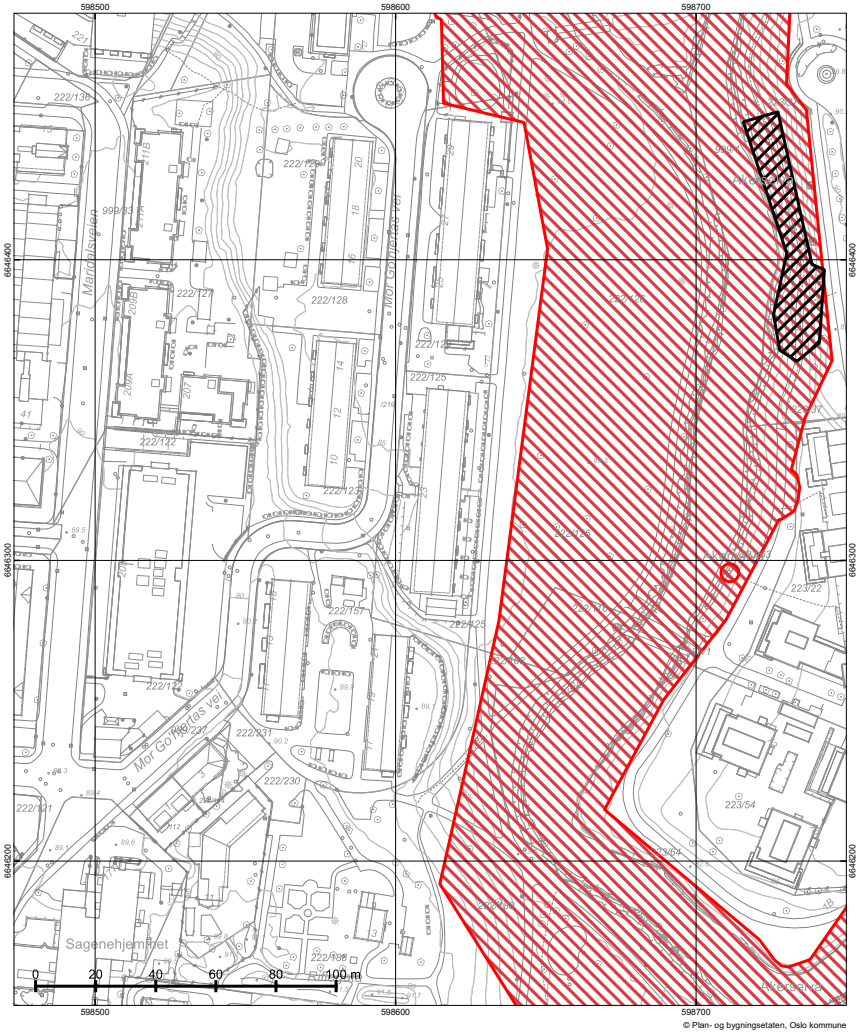
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

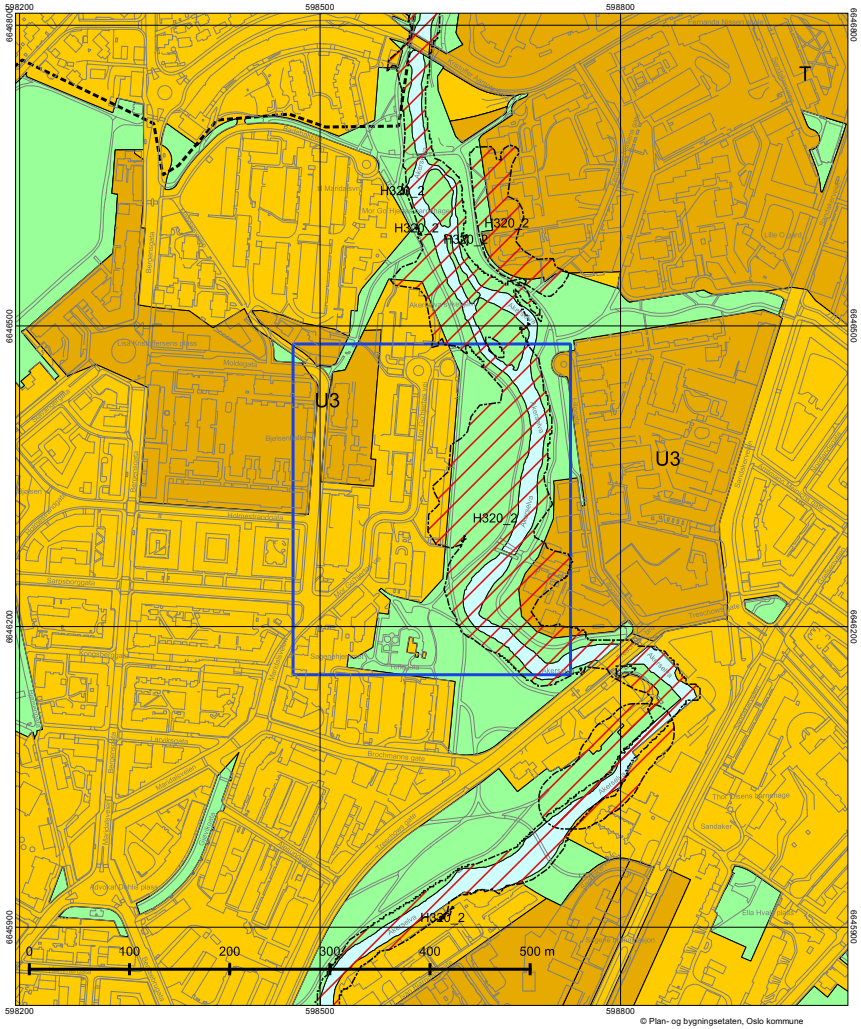
Dato: 27.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 137746/ 86504409
Deres ref.: 62983/ AKBR@MSNOP
Adresse: MOR GO'HJERTAS VEI 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/125

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137746/86504409
Deres ref.: 62983/ AKBR@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/AKSEL BREDESEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0009/25
Vår referanse: 3660848/25598876
Bestilling: C3 2025-01-24 (4) 134

Dato
24.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
326677	200	10.7.2006	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	222	125	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Begjæringsskjemaet sendes til
ORG. NR: 971 040 821 MVA
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videresendelse til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	222	125		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
988 891 452	Borettslaget Parksiden		60%
988 912 190	Morgo AS		40%

TINGLYST
DAGBOKNR. 326677
10 JULI 2006
STATENS KARTVERK

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 100 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

SE VEDLEGG

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

~~Komplett oversikt seksjoner i vedlegg~~

Doknr 326677 Tinglyst 10.07.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Skjøtet og pådratt ett avdrag med Pl.innsendt 1/2-06

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
22/12-05		GEIR NORDMSETH	
22/12-05		PETER LINNERUD	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/326677/200
Uthentet 2025-01-24 10:33

MOTTATT
23 DES. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/326677/200
Uthentet 2025-01-24 10:33

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokstaver

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
222	125		1-80	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
12. mai 2006	Arne Syvertsen	Plan- og bygningsetaten VEDLUNG FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

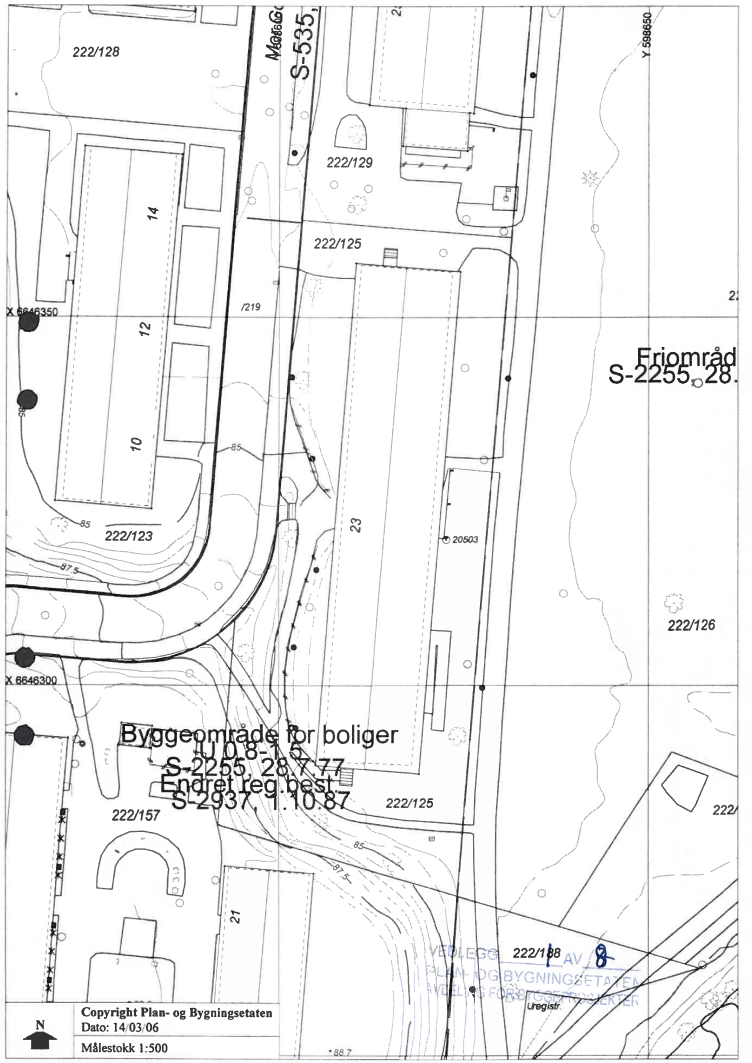
©Oslo kommune. Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

MOR GO'HJERTAS VEI 23

S.nr.	Formål	Brøk	Tillegg
1	B	1	B
2	B	1	B
3	B	1	B
4	B	1	B
5	B	1	B
6	B	1	B
7	B	1	B
8	B	1	B
9	B	1	B
10	B	1	B
11	B	1	B
12	B	1	B
13	B	1	B
14	B	1	B
15	B	1	B
16	B	1	B
17	B	1	B
18	B	1	B
19	B	1	B
20	B	1	B
21	B	1	B
22	B	1	B
23	B	1	B
24	B	1	B
25	B	1	B
26	B	1	B
27	B	1	B
28	B	1	B
29	B	1	B
30	B	1	B
31	B	1	B
32	B	1	B
33	B	1	B
34	B	1	B
35	B	1	B
36	B	1	B
37	B	1	B
38	B	1	B
39	B	1	B
40	B	1	B
41	B	1	B
42	B	1	B
43	B	1	B
44	B	1	B
45	B	1	B
46	B	1	B
47	B	1	B
48	B	1	B
49	B	1	B
50	B	1	B

S.nr.	Formål	Brøk	Tillegg
51	B	1	B
52	B	1	B
53	B	1	B
54	B	1	B
55	B	1	B
56	B	1	B
57	B	1	B
58	B	1	B
59	B	1	B
60	B	1	B
61	B	2	B
62	B	2	B
63	B	2	B
64	B	2	B
65	B	2	B
66	B	2	B
67	B	2	B
68	B	2	B
69	B	2	B
70	B	2	B
71	B	2	B
72	B	2	B
73	B	2	B
74	B	2	B
75	B	2	B
76	B	2	B
77	B	2	B
78	B	2	B
79	B	2	B
80	B	2	B

SUM BRØK	100

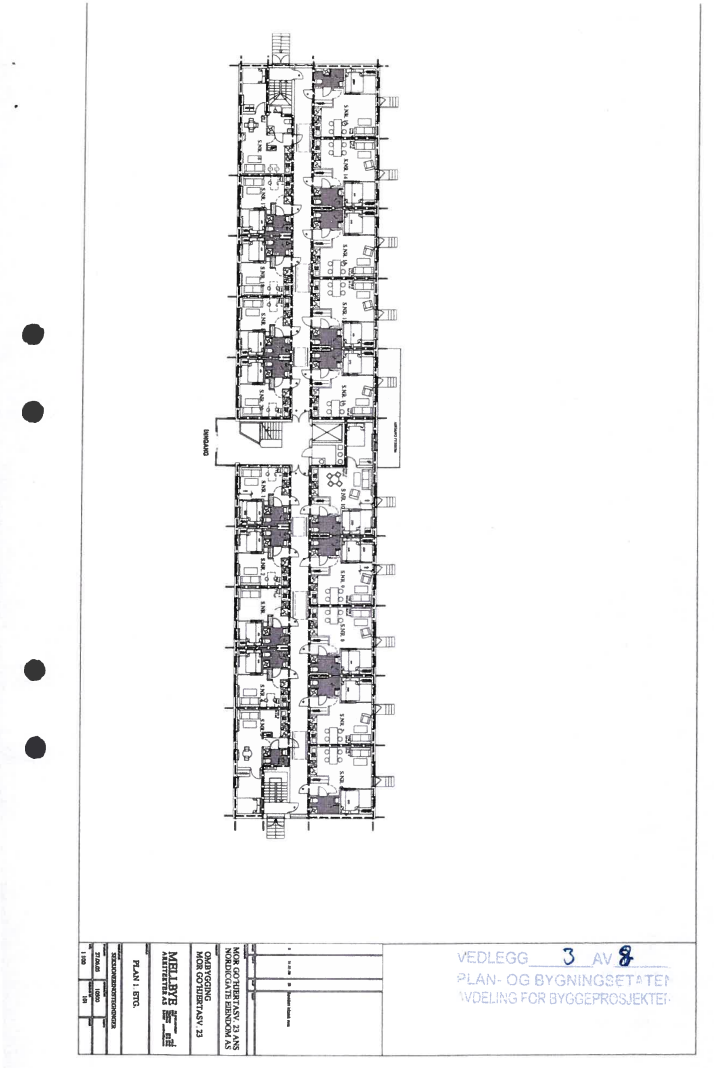


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/326677/200
Uthentet 2025-01-24 10:33



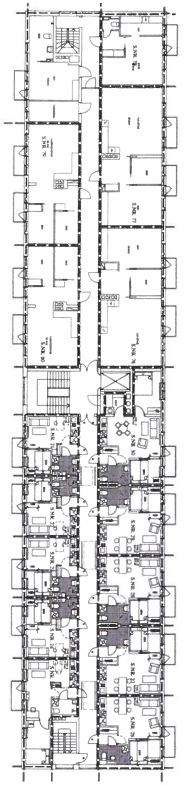
VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/326677/200
Uthentet 2025-01-24 10:33



VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/326677/200
Uthentet 2025-01-24 10:33



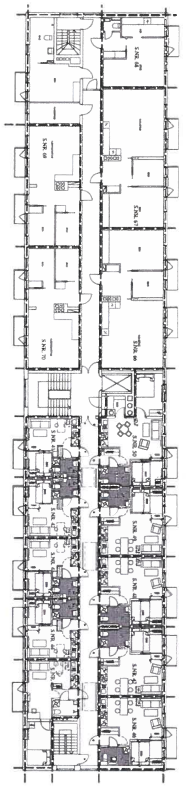
VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/326677/200
Uthentet 2025-01-24 10:33



VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/326677/200
Uthentet 2025-01-24 10:33



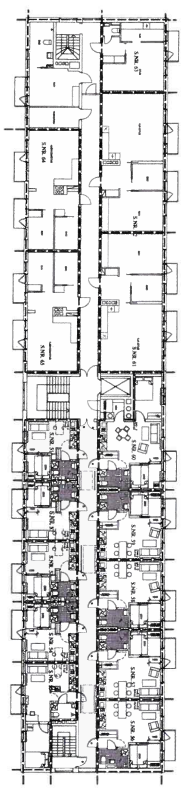
VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOR GO'HUSET ASV. 23 ANS
NORDICAVITE EIENDOM AS

OMBYGGING
MOR GO'HUSET ASV. 23

PLAN 4. ETG.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/326677/200
Uthentet 2025-01-24 10:33



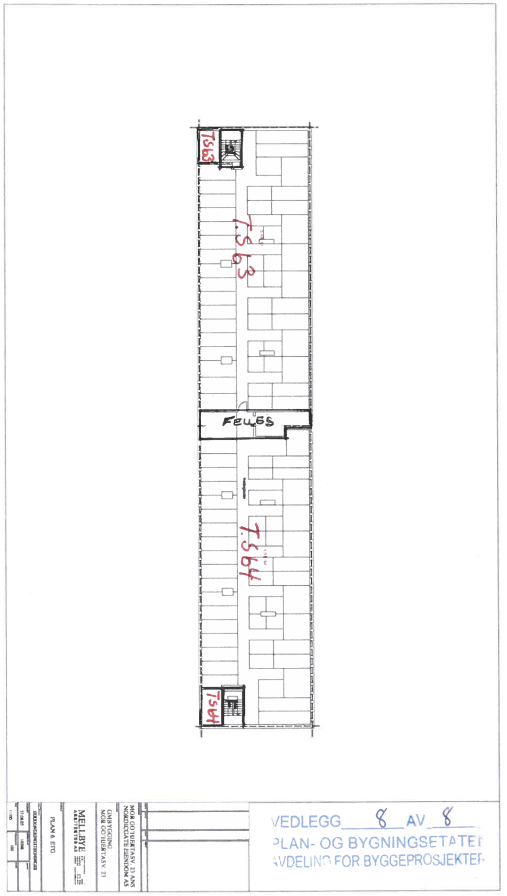
VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOR GO'HUSET ASV. 23 ANS
NORDICAVITE EIENDOM AS

OMBYGGING
MOR GO'HUSET ASV. 23

PLAN 5. ETG

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/326677/200
Uthentet 2025-01-24 10:33



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Ekebergveien 233, 1162 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 Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand 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 trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/nordstrand

902 90 092

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 44-0009/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Mor Go'hjertas vei 23 0469 OSLO

Betegnelse: Gnr 222, bnr 125 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no