

Sofienberggata 54C



Velkommen til

Sofienberggata 54C



Salgsoppgaven produsert 5. juni 2025

SOFIENBERG

Lys, stilren og gjennomført 3-roms med vestvendt balkong - Kjøkken og overflater fra 2020 - Tilbaketrukket beliggenhet

Prisantydning	5 500 000,-
Fellesgjeld	261 147,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	5 775 340,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 924,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1939

Megler	Carl Christian Stierna
Telefon	990 43 439
E-post	c.stierna@nordvikbolig.no


LOIE FULLER
SALOMÉ





Kort fortalt

- Lys, stilren og gjennomført 3-r med solrik balkong og god standard.

- Leiligheten ligger i en rolig, tilbaketrukket sidegate samtidig som du har nærheten til dagligvarebutikker, servicetilbud og flere parker som Sofienbergparken, Tøyenparken og Botanisk hage.

- Her har du en gjennomgående leilighet med optimal planløsning. Leiligheten inneholder entré med skapplass, åpen kjøkken- og stueløsning, to soverom og flislagt bad.

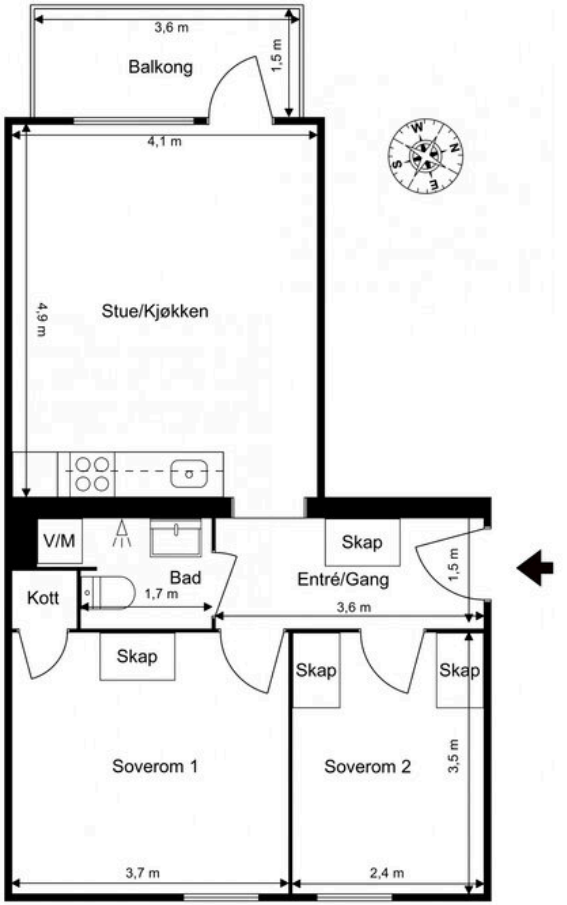
- Solrik, vestvendt balkong
- Moderne Kvik-kjøkken fra 2020
- Overflater pusset opp i 2020
- Gjennomgående planløsning og store vindusflater
- Soverom mot rolig område
- God intern beliggenhet
- Aksjeselskap med god vedlikeholdshistorikk og hyggelig uteplass
- Nytt hageanlegg og sykkelskur i 2024
- Lave kjøpsomkostninger
- Knutepunkt for offentlig transport

Arealer og innhold

BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	63 kvm
TBA:	5 kvm

Sofienberggata 54C, 0563 Oslo

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.






SALOME


COMEDIE PARISIENNE
LA LOIE FULLER
SALOMÉ



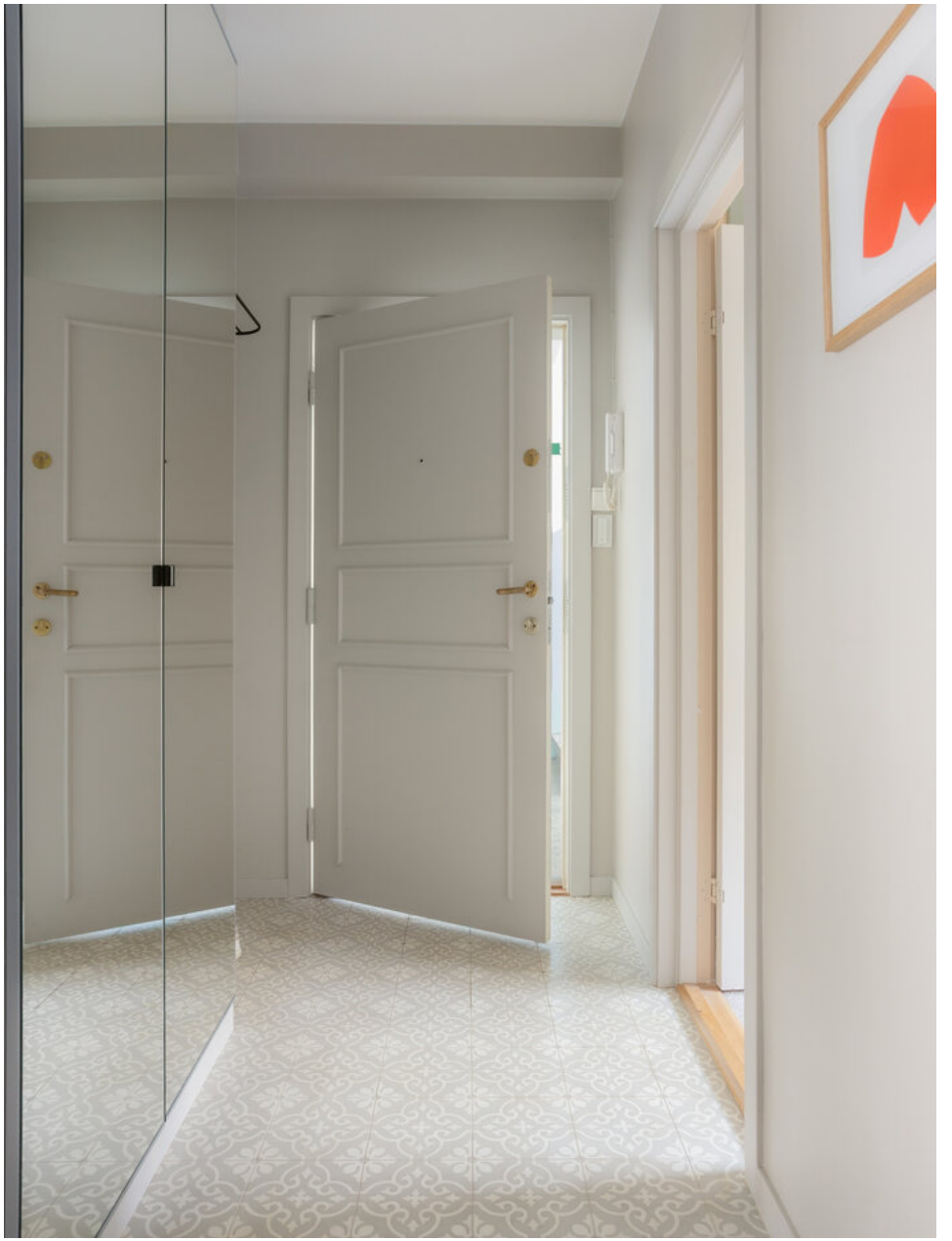





MANDALAY







Informasjon

Sofienberggata 54C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0251/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Magnus Andreas Ohm

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
261 147,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 761 147,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 775 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 784 640,- (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
1939

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 5 kvm.

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

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

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

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten to boder. En loftsbod på ca. 5 kvm. (Gulvareal målt til ca. 9 kvm). og en kjellerbod på ca. 5 kvm. Bodene er merket "207".

Standard

Entré:
Velkommen inn! Her får du et umiddelbart godt og riktig førsteinntrykk. I gangen er det plass til garderobeskap, knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Gangen har en sentral plassering som sikrer god flyt mellom alle rom. Rommet har praktiske og moderne gulvfliser lagt i 2020.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Stilsikkert og moderne KVIK-kjøkken fra 2020. Kjøkkeninnredningen med glatte, grønne fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenken og benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum fra Franke med ettgreps armatur og lys og stikk under overskap. Det er integrert stekeovn, platetopp med kullfiltervifte, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert avløpspumpe fra kjøkkenet, komfyrvakt og elektrisk lekkasjestopper. Kjøkkenet er utnyttet til det maksimale med masse skap- og benkeplass.

Lys og tiltalende stue med god plass til både sofagruppe, tv-benk og spisebord. Rommet har godt lysinnslipp fra stort vindu og svært god takhøyde på 2,66 meter som gir en god og luftig romfølelse. Planløsningen i rommet oppleves naturlig som gjør det enkelt å møblere, og det er flere gode innredningsalternativer. Stuen har stilrene overflater fra 2020 med pent, malt tregulv og veggene er malt i en behagelig, lun fargetone.

Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong på 5 kvm. med gode sol- og lysforhold. På balkongen er det plass til sittegruppe, grill og beplantning. Hyggelig utsyn ut mot frodig og pent opparbeidet gårdsrom. Balkonger ble montert i regi i aksjeselskapet i 2003.

To soverom:
Leiligheten har to gode og innbydende soverom vendt mot rolig område. Hovedsoverommet er av god størrelse, og holdt i en moderne og tidsriktig farge som står i stil med resten av leiligheten. Det er plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side og kommode. Garderobeløsningen er romslig, og malt i samme farge som veggene. Soverom 2 er også av god størrelse, med plass til seng, skrivepult garderobeløsning. Rommet passer ypperlig som gjesterom, kontor eller barnerom.

Bad:
Pent baderom med flislagte overflater, varme i gulv og opplegg for vaskemaskin. Baderommet er innredet med toalett, dusjplass med innfellbare vegger og

baderomsinnredning med skap, servant med ettgreps blandebatteri og vegghengt speilskap. Baderommet ble oppgradert i 2003 i regi av aksjelaget.

Overflater:
Gulv: Malt tregulv og flislagt gulv med elektrisk gulvvarme på badet.
Vegger: Malt overflate på veggene og fliser på badet.
Himling: Malt himling. I stuen er takhøyden oppmålt til 2,66 meter.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Siv. Ark Petter Korgslie AS m.fl Bad rehabilitert felles i regi av Boligaksjeselskapet.
Ferdigattest datert 03.06.2004.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Siv. Ark Petter Korgslie AS m.fl Bad rehabilitert felles i regi av Boligaksjeselskapet.
Ferdigattest datert 03.06.2004.

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: Balkongteam AS. Laget nye balkonger 2004.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikergruppen AS. Rehabilitering av leilighet 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 08.03.2022.

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: 2020: Flyttet kjøkken til åpen løsning i stue, montert ny avløpspumpe. Rørleggerekspressen 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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: 2020: Flyttet kjøkken til åpen løsning i stue og laget nytt soverom.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det har vært kontroll av sentralfyring når det ble installert nye målere av varmeforbruk. 2024.

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? Tilstandsrapport utført 30.11.2020 av Takstpartner. Er også vist til salgsrapport skrevet av EIE eiendom i 2020.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det skal hentes inn tilbud for å utbedre belysning i kjeller.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset/malt.
- Taket er et valmtak og er tekket med betongstein.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Vestvendt balkong på ca. 5 kvm. Balkongen er rehabilitert i 2004.
- Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør og vindu i stue er fra 2016.
- Innerdører av type fyllingsdører.
- Entrédør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong:
Avflassing av maling på rekkverk samt noe rustflekker.

- Vinduer og dører:
Balkongdør har motstand i låsekasse når døren åpnes/lukkes.

- Kjøkken:
TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

- Vannledninger:
Fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

- Bad:
Oppsummering av overflater:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25 mm.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Oppsummering av ventilasjon:
Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg tilkoblet sentralfyr med bergvarme.
- Det er installert varmekabler på baderommet.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et månedlig strømforbruk på ca. 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 924,- pr. mnd.
Inkluderer: Akto energi, varmtvann, internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader: 1 807,-
Tv/ Internett: 199,-
Renter og avdrag: 2 099,-
Akonto energi: 819,-

Akonto energi - dette gjelder oppvarming/radiatorer som avstemmes mot målt individuelt forbruk.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 260 499,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 041 994,- 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.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

- Aksjelagets hjemmeside: http://www.sofienberggata54.no/
- Aksjeselskapet består av 48 leiligheter knyttet til aksjer
- AS Tøyenbygg II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 935452120, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.
- AS Tøyenbygg II har 1 ansatt vaktmester.
- Aksjeselskapet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

Fra styreleder:
Aksjeselskapet holder på å rense balkongnedløp, det vil faktureres hver andel omkr. 3000 kr for dette. Fakturaen vil dekkes av kjøper, uavhengig av tidspunkt for overtagelse.

Vi utreder forbedret belysning på loft og i kjeller, men regner ikke med at det blir en stor kostnad. Igangsetting og finansiering er ikke besluttet.

Loftutbygging for beboere som har leilighet under:
Vedtatt. Forslagstiller tar initiativ til å danne en prosjektgruppe. Prosjektgruppen vil undersøke hva det vil koste å utrede prosjektet. Det blir kalt inn til en ekstraordinær generalforsamling dersom kostnadene for utredningen er høyere enn 15 000. På denne generalforsamlingen vil det blir foretatt en avstemning om man skal gå videre med utredning av prosjektet. Det ble foretatt en avstemning, og 10 eiere stemte imot forslaget.

Rens av balkonger og takrenner samt utbedring av situasjon
Beboere har over flere år påpekt problemer med avrenningen fra balkongene. Avløpene går tette, og resultatet er at vannet renner ned langs fasaden. Da blir det stygge merker og potensielt også fuktskader. Det er vanskelig for beboere å renske avløpet på egenhånd, og nå har det tettet seg så mye at det kreves en koordinert innsats. Se vedlagt bilde som viser hvordan det ser ut under plankegulvet. På dette bildet er det allerede renset en del, og det som er fernet ligger i søppelsekken. Med andre ord ligger det et tjukt lag av gjørme under plankegulvet, sannsynligvis på alle balkonger. Styret har hat flere firmaer på befaring for å finne mulige løsninger. Av mulige løsninger har vi kommet frem til at det mest fornuftige akkurat nå er å foreta en skikkelig rensk av balkongene under tregulvet og få spylt avløpsrørene rene.

Firmaet som i sin tid satte opp balkongene, Balkongteam AS, har git tilbud på denne jobben. De vil komme med lift og gjøre jobben utenfra. Dete fordrer at alle rydder balkongene sine slik at det originale tregulvet er synlig og at plassbygde møbler fjernes helt.

Inkludert i jobben er:
• Skru opp innerste bord for å komme til med slange
• Vask av plater og rensk av renne
• Erstate innerste bord med nyt bord. Dete vil skrus på med store skruehoder slik at beboere i fremtiden enkelt
kan skru opp bordet og renske selv senere år.
• Lift
• Arbeidstid

Arbeidet inkluderer ikke kompletering av nedløpsdeler som mangler. Dette tas på timer og medgått materiell og faktureres den enkelte enhet.
Prisen er kr 2 990,- inkl. mva. per balkong.
Forslag til vedtak:
Styret bestiller rensk og utbedring av balkong i henhold til tilbud. Kostnaden dekkes via ekstra innbetaling over felleskostnad eller direkte fakturering fra entreprenør.
Vedtatt.

Annet
Vi hentet inn tilbud på utbedring av ventilasjonsanlegg i henhold til årsmøtevedtak, dro på befaring på lignende anlegg og gjorde klart til gjennomføring. Da entreprenøren skulle sete i gang ble det dessverre oppdaget asbestholdig materiale i luftsjaktene. Det er ikke mulig å gjennomføre prosjektet innenfor rammene av årsmøtevedtaket, og alternativer til utbedring vil være

vesentlig dyrere. Eventuell utbedring må foreslås og behandles på årsmøtet på nytt.

Større vedlikehold og rehabilitering
2016 - 2017: Utskifting av vinduer
2016 - 2017: Fasaderehabilitering
2015 - 2016: Nytt callinganlegg
2013: Nye ventiler i varmeanlegg i kjeller
2012: Utskifting av radiatorer
2010: Varmekabler i takrenner
2008: Hage og møterom
2008: Fjernvarme - Selskapet har avviklet oljefyring og gått over til fjernvarme
2007: Rens av ventilasjon -
2006: Vedlikehold av brannsikringsutstyr
2005: Kjellernedganger - Asbestsanering i fyrrom og kjellernedganger Isolering av vannrør i fyrrom og kjellernedganger
2005: Salg av næringslokale
2005: Utskifting av PCB-holdig lysarmatur i kj
2005: Vaskemaskin - Den nye vaskemaskinen ble byttet ut igjen etter flere reparasjoner, kostnadsfritt 2004. Innkjøp av ny vaskemaskin
2004: Utskifting av oljetank
2004: Låssystem - Nytt låssystem i utgangsdører, kjeller, loft og søppelhus 2003: Salg av vaktmesterleilighet
2003: Utskifting av soilrør på kjøkken og bad
2003: Baderoms rehabilitering
2003: Nye og større balkonger
2003: Påbygg til dobbelt søppelhus
2002: Bytte av varmtvannsbereder og 1 fyrkjele
2001: Nytt brannsikringsutstyr
2001: Nytt tak
2000: Oppgradering av kabelanlegg - 1996: Div vedlikehold - Oppussing og maling av alle oppganger, Utskifting til nye lydisolerende og brannhemmende inngangsdører til

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 261 147,-pr. 01.05.2025

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11461796 2
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,66%
Restsaldo: 4 193 234,00
Innfrielsesdato: 01.08.2034
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208237314
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo: 9 172 858,00
Innfrielsesdato: 30.10.2053
Type Rente: Flytende rente

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11461796 2
Restsaldo: 80 841,90
Kapitalkostnader: 898,45

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208237314
Restsaldo: 180 305,63
Kapitalkostnader: 1 189,65

Fellesformue

Kr 6 999,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 146 148,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 454 996,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Grilling med kullgrill på balkongene er forbudt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Dyrehold

Det er bare tillatt å holde hund og katt etter godkjenning fra styret og under forutsetning at de ikke er til sjenanse for naboene.

Aksjeselskapets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6656585

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 885 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten er meget sentralt beliggende i et populært nabolag på Sofienberg, rett ved siden av Botanisk hage.

Boligen befinner seg i et attraktivt område for studenter, førstegangskjøpere så

vel som par og enslige. Gåavstand til sentrum, Bjørvika, Sørenga, Karl Johan, Aker Brygge og Grünerløkka. Området har vært under større oppussing og det er gjort store forbedringer som har resultert i en flott bydel. Carl Berner, Rosenhoff og Rodeløkka er nærmeste nabo som tilbyr en rekke restauranter, barer og butikker. Carls "storstua på Carl Berners plass" er nesten 3000 kvm. med store og små opplevelser, under ett og samme tak. Fordelt over en kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom blir den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre, og vil gi puls til en bydel av Oslo i enorm vekst (https://www.carls.no/). Det er ellers kort vei til Grünerløkka med sitt yrende kulturliv, barer, restauranter, parker og shopping.

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

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

Det er flere flotte grøntarealer og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Botanisk hage og Ola Narr/Tøyenparken er virkelig en perle i byen. Her er det folkeliv på sommeren, med rom for avslapning, grilling og kos. Populære Sofienbergparken ligger en kort spasertur unna. Torshovparken er en nydelig park med mye liv på varme solskinnsdager. Grilling, ballspill og aktiviteter for unge og vokse arrangeres gjennom store deler av sommeren.

Grünerløkka har et yrende folkeliv og ikke minst et rikt utvalg av kaféer, trendy restauranter, og utesteder. På Rathkes plass i rolige, grønne omgivelser finner du Apostrophe. En folkelig pizzarestaurant med som også fra onsdag til søndag serverer en syvretters gourmetmeny for de kresne. Blant restauranter i området som er verdt et besøk finner du Villa Paradiso, Südøst, Delicatessen eller Mucho Mas på Grünerløkka. Txotx i Trondheimsveien har supergod tapas. Schouskjelleren er også verdt et besøk - de brygger og serverer over 60 unike øl. Mathallen med sine nystekte brød, spennende oster og ferske råvarer er kun en kort spasertur unna. I Markveien finner du den kritikerroste vinbaren Territoriet, med intim stemning, vinylplater og kunnskapsrik betjening.

Flere dagligvareforretninger, kaféer, treningssentre og serveringssteder like i nærheten. Kiwi, Rema1000 og Coop Extra samt Bunnpris som holder søndagsåpent. Det finnes også store grønnsakforretninger med rikt utvalg, like i nærheten.

For den treningsglade er det flere alternativer i nærområdet. SATS er kun fem minutters gange fra leiligheten. Evo treningssenter, Fresh Fitness, Barry's Bootcamp og andre alternativer er en kort gåtur unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1938. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er

uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Sofienberggata 54 C - Balkonger - Sluttnotat (henleggelse) - 2014

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker
Helgesens gate 76 A - Oppføring av balkonger. Saksnummer 202317777
Helgesens gate 76 og 78 og Monrads gate 21 - Bytte vinduer, balkongdører, balkongrekkverk og rehabilitering av fasader. Saksnummer 202314313
Finnmarkgata 40 - Bruksendring av næringslokale til bolig. Saksnummer 202314180
Sofienberggata 42-44 og Sars' gate 32-34 - Bruksendring av 2. etasje til boliger, fasadeendringer og mer. Saksnummer 202458760

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/229/138:
29.03.1939 - Dokumentnr: 402675 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

28.08.1950 - Dokumentnr: 411032 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1939 - Dokumentnr: 402673 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:165

Legalpant

Aksjeselskapet 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

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Leiligheten er opprinnelig byggemeldt som 2-roms. Kjøkkenet er flyttet til stuen for å etablere et ekstra soverom. 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter

hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 089,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 378,-

Samlet skal selger betale kr. 130 657,- 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 6. juni 2025

Megler

Carl Christian Stierna, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Sofienberggata 54C

Sofienberggata 54C

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	**7 min** 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	**9 min** 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	**9 min** 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**5 min** 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	**21 min** 1.6 km
Hersleb videregående skole	**10 min**
Elvebakken videregående skole 576 elever	**16 min** 1.4 km

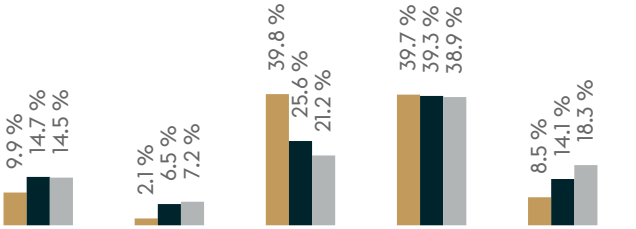
Offentlig transport

Helgesens gate Linje FB5B, 20	**2 min** 0.1 km
Lakkegata skole Linje 17	**5 min** 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**8 min** 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**10 min** 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**24 min** 1.9 km

Barnehager

Kulturparken Fus barnehage (0-... 66 barn	**2 min** 0.2 km
Sjokoladefabrikken barnehage (... 88 barn	**5 min** 0.4 km
Sofienbergparken barnehage (1-... 117 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyenparken-Sofienberg	1 819	1 140
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Monrads gate balløkke	4 min
Sofienberg ungdomsskole	5 min
Fresh Fitness - Carl Berner	8 min
SATS Schous plass	12 min

«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Sofienberggata 54C
0563 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Aksjeleilighet
Byggeår: 1939
BRA: 63 m^2
BRA-i: 53 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	7	0	4

Supertakst
GNR: 229 BNR: 138
Joakim Langbråten
Fidens AS
joakim@fidens.no
98846531
Sofienberggata 54C
0563 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32221

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Oppsummering

TG2:
Avflassing av maling på rekkverk samt noe rustflekker.

Merknad: Oppkant på membran ved dør er ikke kontrollert pga. terrassebord.

Beskrivelse:
Vest-vendt balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stue.
Balkongen er rehabilitert i 2004.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2;
Balkongdør har motstand i låsekasse når døren åpnes/lukkes.

Beskrivelse:
Balkongdør og vindu i stue er fra 2016.
Vindu i begge soverom har stempel 1109.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Merknad: noe ugunstig plassering av stoppekran til kjøkken i skap.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Kjøkken:
Stoppekran er plassert i skap i soverom 2
Bad:
Stoppekran er plassert i himling i bad.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25 mm.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Merknad: Dør er plassert i våtsone. Normal slitegrad.

Beskrivelse:
Badet ble renovert i regi av aksjelaget i 2004.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2004.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Oppsummering av ventilasjon

TG2:
Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

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.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 2022 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Arbeider utført:
2022: - Montering av bruksanvisning for jordfeilvern i sikringsskap.
- Montering av 1 dobbel stikk på vegg.
Datert: 2022-06-10, utført av Elektro Kompis AS.
2020: Rehabilitering av leilighet. Brukt eksisterende varmekabel på bad. Datert 28.11.2020, utført av Elektriker Gruppen AS.

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue og et nytt soverom er etablert hvor kjøkken opprinnelig hadde plass.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.6.2025

Rapportdato
6.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Magnus Andreas Ohm**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Sofienberggata 54C, 0563 Oslo**

Kommunenr: **301**
Gårdsnr: **229**
Bruksnr: **138**
Festenr:
Seksjonsnr:
Andelsnr:
Leilighetsnr: **207 (eiers opplysning)**

Byggeår: **1939** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Aksjeleilighet**

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	53	53	0	0	5
Loftsbod	5	0	5	0	0
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**63**	**53**	**10**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	53	52	1	Entre/gang, 2 soverom, bad, kjøkken/stue.	Kott.
Totalt m²	**53**	**52**	**1**		

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal målt til ca 9m². Det er skråtak. Gitterløsning. Merket 207.
Kjellerbod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Merket 207.

Arealet til loftsboden bør betraktes som omtrentlige, ettersom boden ikke var tømt på befaringstidspunktet. Det kan oppstå avvik.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Vest-vendt balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er rehabilitert i 2004.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Avflassing av maling på rekkverk samt noe rustflekker. Merknad: Oppkant på membran ved dør er ikke kontrollert pga. terrassebord. Beskrivelse: Vest-vendt balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stue. Balkongen er rehabilitert i 2004.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør og vindu i stue er fra 2016. Vindu i begge soverom har stempel 1109.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2; Balkongdør har motstand i låsekasse når døren åpnes/lukkes. Beskrivelse: Balkongdør og vindu i stue er fra 2016. Vindu i begge soverom har stempel 1109.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring anbefales.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
TG1: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 13mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

TG1: Normal slitegrad i henhold til alder.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2020 og type Kvik (eiers opplysning). Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Tregulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum fra Franke med ettgreps armatur. Lys og stikk under overskap. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue og et nytt soverom er etablert hvor kjøkken opprinnelig hadde plass.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Soverom: 2,65m
Bad: 2,34m
Stue: 2,66m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i stue/gang/entre.

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

Brannslukningsapparat er fra 2019.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Avløp til kjøkken med kvernpumpe.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

TG1:
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Avløp til kjøkken med kvernpumpe.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2:
Fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Merknad: noe ugunstig plassering av stoppekran til kjøkken i skap.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Kjøkken:
Stoppekran er plassert i skap i soverom 2
Bad:
Stoppekran er plassert i himling i bad.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursoversikt på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

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.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 2022 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Arbeider utført:
2022: - Montering av bruksanvisning for jordfeilvern i sikringsskap.
- Montering av 1 dobbel stikk på vegg.
Datert: 2022-06-10, utført av Elektro Kompis AS.
2020: Rehabilitering av leilighet. Brukt eksisterende varmekabel på bad. Datert 28.11.2020, utført av Elektriker Gruppen AS.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eier opplyser at det det har vært kontroll av sentralfyring når det ble installert nye målere av varmeforbruk i 2024.
Det registreres nyere radiatorer i hele leiligheten.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

Eier opplyser at det det har vært kontroll av sentralfyring når det ble installert nye målere av varmeforbruk i 2024.
Det registreres nyere radiatorer i hele leiligheten.

Merknad: Røropplegg mellom boenhetene er ikke vurdert.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.

6.13 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Speilskap. Utstyrt med åpen dusj, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og gulvstående wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renovert i regi av aksjelaget i 2004.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater — **TG-2**

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25 mm.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Merknad: Dør er plassert i våtsone. Normal slitegrad.

Beskrivelse:
Badet ble renovert i regi av aksjelaget i 2004.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-2**

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2004.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Sanitærutstyr i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon — **TG-2**

TG2:
Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ohm, Magnus Andreas	9578-5997-4-2484939	2025-06-04 18:53:55

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. jun. 2025

Oppdragsnummer
5-0251/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofienberggata 54C, 0563 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Magnus Andreas Ohm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. desember 2020

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: 6656585
Forsikret i: Trygg 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: Siv. Ark Petter Korgslie AS m.fl Bad rehabilitert felles i regi av Boligaksjeselskapet. Ferdigattest datert 03.06.2004.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Siv. Ark Petter Korgslie AS m.fl Bad rehabilitert felles i regi av Boligaksjeselskapet. Ferdigattest datert 03.06.2004.

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: Balkongteam AS. Laget nye balkonger 2004

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikergruppen AS. Rehabilitering av leilighet 2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 08.03.2022

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: Flyttet kjøkken til åpen løsning i stue, montert ny avløpspumpe. Rørleggerekspressen 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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: 2020: Flyttet kjøkken til åpen løsning i stue og laget nytt soverom

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?

Ja

Beskriv: Det har vært kontroll av sentralfyring når det ble installert nye målere av varmeforbruk. 2024

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

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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? Tilstandsrapport utført 30.11.2020 av Takstpartner. Er også vist til salgsrapport skrevet av EIE eiendom i 2020

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det skal hentes inn tilbud for å utbedre belysning i kjeller

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0251/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ohm, Magnus Andreas	**2025-06-04**

Identifikasjon

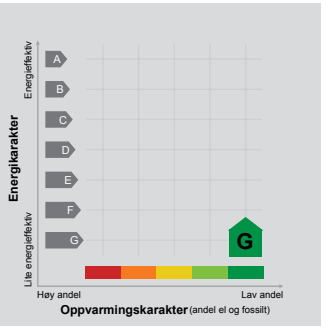
bankID Ohm, Magnus Andreas

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sofienberggata 54C
Postnummer	0563
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	138
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80581815
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-128474
Dato	30.05.2025



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 2 815 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 815 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

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

Deres ref.: 5-0251/25 . Vår ref.: 5258-1-207 Dato: 30.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Tøyenbygg Ii
Organisasjonsnr:	935452120
Aksjonær:	Ohm, Magnus Andreas
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	207
Aksjeboenhetsnumer:	00028
Adresse:	Sofienberggata 54 C, 0563 OSLO
Aksjenummer:	23
Gnr.	229
Bnr.	138

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6656585.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Varmt vann og fyring er inkludert i felleskostnadene. Gateparkering. Vedlagt følger bestillingsskjema for skilt (bak husordensreglene). Kjøper må selv bestille skilt. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11461796 2
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,66%
Restsaldo:	4 193 234,00
Innfrielsesdato:	01.08.2034
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208237314
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo:	9 172 858,00
Innfrielsesdato:	30.10.2053
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 706,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi	819,00	
Renter og avdrag på fellesgjeld		2 099,00 fra 01.06.2025
Felleskostnader	1 724,00	1 807,00 fra 01.06.2025
Renter og avdrag på fellesgjeld	1 964,00	
Tv / Internett	199,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	423,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 334,-
Annen formue:	6 999,-
Gjeld:	263 344,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11461796 2
Restsaldo:	80 841,90
Kapitalkostnader:	898,45

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208237314
Restsaldo:	180 305,63
Kapitalkostnader:	1 189,65

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 261 147,53,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt. *(må redigeres)*
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

(Avsnittet under fjernes dersom det kun er aksjer.)
Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.
Skriv i klartekst hvor dokumentet befinner seg.
Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.
Ifølge våre opplysninger beror dokumentet hos aksjonær eller panthaver.
Må redigeres! Ikke la det stå dokumentbesitter ukjent på pantattesten uten noen tilleggskommentarer!

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Jon Fjellstad, e-post: toyenbygg2@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, 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.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5258
AS TØYENBYGG II

Velkommen til årsmøte i AS TØYENBYGG II

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:
29. april 2025 kl. 17:00, Møterommet i kjelleren i A-oppgangen.

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Loftutbygging for beboere som har leilighet under
7. Lys i boder
8. Rensk av balkonger og takrenner samt utbedring av situasjon
9. Bookingsystem for treningsrom
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS TØYENBYGG II

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jacob Tønnesen 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 Gry Sundet 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. Årsregnskap 2024 - 5258 - AS Tøyenbygg Ii.pdf

Sak 6

Loftutbygging for beboere som har leilighet under

Forslag fremmet av:
Alexandra Maubant de Ita

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I Oslo kommune er det et overordnet mål om å gi plass til flere boliger gjennom en bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse. Det er flere borettslag rundt oss som har gjort det (for eksempel Ringgatens Byggeselskap II i Dælenenggata 11 eller i Ringgata 1-5). Vi bruker i dag loftet bare som bod og har vi rom oppe og nede som er ubrukt. Vi kan organisere en mer effektiv løsning i kjelleren og loftet som kan gi mulighet for de som bor i 4. etasje til å bygge opp i loftet.

Det er flere fordeler for alle til å bygge opp loftet:

- gi selskapet inntekter gjennom salg av loftsarealer og fremtidige felleskostnader
- gi beboere mulighet til å utvide leiligheten slik at de kan bli boende lenger
- gi bedre utnyttelse av fellesarealene (mer boder i kjelleren for eksempel)

Styrets innstilling
Et endelig vedtak om å gjennomføre må godkjennes på generalforsamling med 2/3 flertall.

Utredning gjort i 2015 (Bonum AS). Det ble da besluttet å ikke gjenomføre. Hensikten da var å etablere nye leiligheter. Ble anslått til å være potensiale for 400-450 kvm.

Utvikler Sequoia tok kontakt i 2023. De konkluderte med at arealene ikke egner seg for selvstendige enheter pga lav takhøyde, men at det kan bygges ut som tilleggsarelaer for toppleiligheter.

Innebærer byggetid og tap av bodplass, men kan gi inntekt fra salg til sameiet (som kan brukes til å betale ned fellesgjeld og dermed senke felleskostnadene noe). Sequoia anslo kvm-pris til 15 000-20 000 kr/kvm. Sammen med kvm-anslaget fra Bonum vil salg gi en inntekt på 6 til 9 millioner kroner, hvis hele arealet bygges ut. Til sammenligning har sameiet ca 13 millioner i gjeld, og ca 40% av felleskostnadene går til å dekke renter og avdrag. Mao kan felleskostnadene senkes med 18-28% etter gjennomføring. Dette er kun interessant å gjøre dersom stor andel av leilighetene i fjerde etasje ønsker å bygge opp på loftet. Et eventuelt salg til tredjepart vil kreve at det finnes kjøpere av arealet i blokka etter at tredjeparten er ferdig med arbeidet.

Styret er positive til at det dannes en prosjektgruppe som utforsker mulighetene, dersom det er stor interesse i sameiet for å selge arealer på loftet. Denne prosjektgruppa vil trenge en dedikert prosjektleder.

Forslag til vedtak
Gir mandat til styret til å gjennomføre en utredning så kan de undersøke mulighetene for å selge hele eller deler av loftet for utvidelse av leiligheter i øverste etasje. Jeg forslår at de danner prosjektgruppe "loftgruppe" til å støte styret underveis.

Vedlegg
2. Saksfremlegg_UtbyggingAvLoft.pdf
3. Seqoia_Råloft i Sofienberggata 54.pdf
4. Bonum AS_2015_Tilbud utvikling og kjøp av loft - AS Tøyenbygg II.pdf

Sak 7
Lys i boder

Forslag fremmet av:
Randi Nilsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Undersøke mulighet for/pris på å etablere en lyskilde i boder. Enten både på loft og i kjeller, evt. kun kjeller, hvor det er mørkest.

Styrets innstilling
Hvis tiltaket gjennomføres, foreslår styret og også oppgradere lys i fellesarealet samt installere bevegelsessensorer.

Forslag til vedtak
Innhente pristilbud på:

A) Lyskilde i bod på både loft og i kjeller

B) Lyskilde i bod i kjeller

Hvis styret anser kost som fornuftig og mulig å gjennomføre innen årets budsjett kan tiltak iverksettes.

Sak 8
Rensk av balkonger og takrenner samt utbedring av situasjon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboere har over flere år påpekt problemer med avrenningen fra balkongene. Avløpene går tette, og resultatet er at vannet renner ned langs fasaden. Da blir det stygge merker og potensielt også fuktskader. Det er vanskelig for beboere å renske avløpet på egenhånd, og nå har det tettet seg så mye at det kreves en koordinert innsats.

Se vedlagt bilde som viser hvordan det ser ut under plankegulvet. På dette bildet er det allerede renset en del, og det som er fjernet ligger i søppelsekken. Med andre ord ligger det et tjukt lag av gjørme under plankegulvet, sannsynligvis på alle balkonger.

Styret har hatt flere firmaer på befaring for å finne mulige løsninger. Av mulige løsninger har vi kommet frem til at det mest fornuftige akkurat nå er å foreta en skikkelig rensk av balkongene under tregulvet og få spylt avløpsrørene rene.

Firmaet som i sin tid satte opp balkongene, Balkongteam AS, har gitt tilbud på denne jobben. De vil komme med lift og gjøre jobben utenfra. Dette fordrer at alle rydder balkongene sine slik at det originale tregulvet er synlig og at plassbygde møbler fjernes helt.

Inkludert i jobben er:

- Skru opp innerste bord for å komme til med slange
- Vask av plater og rensk av renne
- Erstatte innerste bord med nytt bord. Dette vil skrus på med store skruehoder slik at beboere i fremtiden enkelt kan skru opp bordet og renske selv senere år.
- Lift
- Arbeidstid

Arbeidet inkluderer ikke komplettering av nedløpsdeler som mangler. Dette tas på timer og medgått materiell og faktureres den enkelte enhet.

Prisen er kr 2 990,- inkl. mva. per balkong.

Forslag til vedtak

Styret bestiller rensk og utbedring av balkong i henhold til tilbud. Kostnaden dekkes via ekstra innbetaling over felleskostnad eller direkte fakturering fra entreprenør.

Vedlegg

5. situasjonsbilde_tette balkonger.jpg

Sak 9

Bookingsystem for treningsrom

Forslag fremmet av:
Ferdinand Eide Rode

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ettersom vi har fått et så fint treningsrom, så er det jo hyggelig å bruke det. Men det er også kjedelig når man har tenkt seg en treningsøkt, og det er opptatt.

Foreslår derfor et bookingsystem på linje booking av bakgården, hvor hver enhet kan ha en booking av 1 time inne av gangen.

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til årsmøtet å avgjøre denne saken, men spiller inn at årsmøtet godt kan diskutere hvor lange økter det skal være mulig å booke. Holder f.eks. 45 minutter?

Forslag til vedtak

Det vedtas at styret opprettet et bookingsystem for treningsrommet med følgende begrensning: hver enhet kan ha inne en booking på 1 time av gangen.

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til samme sum som i fjor, kr 80 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000,-

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Jacob Tønnesen ble valgt som styreleder for ett år i 2024, og styreledervervet er dermed på valg.
Emilie Mutch ble valgt som styremedlem i to år på forrige årsmøte, og sitter dermed ett år til.
Jon Fjellstad ble valgt til styremedlem for to år i 2023, og hans verv er dermed på valg.

Begge varamedlemmene (Ferdinand Rode og Lars Gjesvik) ble valgt for ett år i 2024, og begge vervene er dermed på valg.

Roller og kandidater

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

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

- Jon Fjellstad
- Solveig Tjetland

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Siden forrige årsmøte har styret ferdigstilt de store og dyre prosjektene etter flere år med store kostnader. Unntaket er ventilasjonsprosjektet, som dessverre ikke lot seg gjennomføre innenfor rammene vedtatt på forrige årsmøte.

Det har vært et hektisk år. Spesielt koordineringen som måtte til for å utbedre radiatorer og regulere inn varmeanlegget var tidkrevende. Dette arbeidet krevde også en del medvirkning fra alle beboere, og styret vil takke for godt samarbeid knyttet til nøkkelinnlevering og tilgang på leilighetene.

Under følger en oppsummering av arbeidet:

Varmeanlegget

- Alle radiatorer er nå termostatstyrte, som øker komfort og senker varmeforbruket
- Varmeanlegget er innregulert
- Det er blitt innført individuell måling av radiatorene og som et resultat, individuell avregning av fyringskostnader. Alle beboere vil få tilgang til app for å se sitt eget forbruk i sanntid.
- Det er blitt montert innreguleringsventiler der det manglet, og rør har blitt byttet ut der det var for små dimensjoner tidligere
- Data fra desember, januar og februar viser tydelig nedgang i forbruk på dager med sammenlignbar temperatur som tidligere år. Totalt er forbruket i vintermånedene (desember-februar) ned 26% sammenlignet med i fjor, men det har vært en mild vinter og dermed ikke direkte sammenlignbart.

Bakgårdsprosjektet

- Etter forsinkede leveranser i bakgårdsprosjektet kom vi til slutt til enighet med entreprenøren om kr. 200.000,- i rabatt, og vi har en skriftlig avtale om å få gjennomført gjenstående arbeid denne våren og forsommeren
- Naboblokka (Sofienberggata 56) gikk med på å bidra med hele kr. 733.000,- til prosjektet.

Annet

- Vi hentet inn tilbud på utbedring av ventilasjonsanlegg i henhold til årsmøtevedtak, dro på befaring på lignende anlegg og gjorde klart til gjennomføring. Da entreprenøren skulle sette i gang ble det dessverre oppdaget asbestholdig materiale i luftsjaktene. Det er ikke mulig å gjennomføre prosjektet innenfor rammene av årsmøtevedtaket, og alternativer til utbedring vil være *vesentlig* dyrere. Eventuell utbedring må foreslås og behandles på årsmøtet på nytt-
- Vi har forhandlet ned prisen på internett fra NextGentel, og alle beboere har fått nye og moderne trådløse routere.
- Inspeksjon av avløp er gjennomført, uten funn av utbedringsbehov.
- Styrkerommet er oppgradert i henhold til årsmøtevedtak
- Robotgressklipper er på plass
- Vi har hatt flere firmaer inne på befaring for rensk av balkonger og takrenner. Se egen sak på årsmøtet.

Det gjenstår som nevnt noe arbeid i bakgården (blant annet beising av sykkelskur og noe beplantning). Forhåpentligvis overholder entreprenøren avtalen slik at alt er klart til sommersesongen.

Styret har avholdt månedlige møter. Det ble avholdt både vår- og høstdugnad med godt oppmøte.

På grunn av vedvarende høye renter og økt gjeld etter prosjektene, samt høye fyringskostnader og økte kommunale avgifter, måtte vi sette opp felleskostnaden ca. 10% fra og med nyttår, to år etter økning 01.01.2023. Sameiet har likevel ikke spesielt høye felleskostnader sammenlignet med andre sameier. Det ser ut til at kostnadene har stabilisert seg noe, og det ligger p.t. ikke an til ny økning neste år.

Det er positivt for sameiet at det fra politisk hold er bestemt at en eventuell innføring av «Norgespris» på strøm også vil gjelde fjernvarme. Dette vil kunne bidra til å senke fyringskostnadene. Videre blir det spennende å følge med på rentebeslutningene i Norges bank fremover. Eventuell senking av rentene vil slå ut positivt for sameiets økonomi.

Det siste året er det oppnådd svært gode priser ved salg av enheter i sameiet, og det bygger videre på trenden fra tidligere år. Dette viser at blokka anses som attraktiv og at området blir mer og mer populært. Jeg tror et velholdt sameie bidrar til å gjøre leilighetene attraktive, og at investeringer i utbedring og vedlikehold gir god finansiell avkastning i tillegg til økt trivsel.

Takk til alle for samarbeidet i året som har gått, og spesielt takk til styremedlemmene Jon og Emilie for innsatsen. Takk også til hagegruppa som forbedrer og tar vare på det grønne. Selv planlegger jeg å flytte ut av sentrum, og må derfor gi meg etter tre år i styret. Styreledervervet er dermed ledig. Jeg håper noen er villige til å ta over jobben og bidra til at vårt flotte sameie forblir velholdt og veldrevet.

Med vennlig hilsen,
Jacob Emil Tønnesen
På vegne av styret

AS TØYENBYGG II
ORG.NR. 935 452 120, KUNDENR. 5258

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 733 092	2 734 596	2 731 000	2 998 620
Innbetalinger		0	43 324	0	0
Andre inntekter	3	925 585	440	178 000	178 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 658 677**	**2 778 360**	**2 909 000**	**3 176 620**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-230 586	-87 621	-266 500	-267 000
Styrehonorar	5	-80 000	-60 000	-60 000	-80 000
Avskrivninger	15	-3 011	0	-7 000	-7 000
Revisjonshonorar	6	-9 747	-13 185	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-100 048	-95 145	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-7 584	-120 531	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 089 494	-4 274 456	-35 000	-35 000
Forsikringer		-156 053	-130 162	-137 000	-172 000
Kommunale avgifter	9	-403 702	-344 105	-405 000	-457 000
Energi/fyring	10	-582 825	-775 633	-540 000	-540 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 291	-172 520	-190 000	-114 624
Andre driftskostnader	11	-152 783	-118 906	-93 000	-96 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 995 124**	**-6 192 264**	**-1 861 500**	**-1 902 624**
DRIFTSRESULTAT		**663 553**	**-3 413 904**	**1 047 500**	**1 273 996**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 512	17 779	0	0
Finanskostnader	13	-831 214	-505 149	-845 000	-819 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-809 702**	**-487 370**	**-845 000**	**-819 000**
ÅRSRESULTAT		**-146 148**	**-3 901 274**	**202 500**	**454 996**
Overføringer:					
Udekket tap		-146 148	-3 901 275		

AS TØYENBYGG II
ORG.NR. 935 452 120, KUNDENR. 5258

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	298 099	301 110
Tomt		970 031	970 031
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 268 131**	**1 271 142**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 792	16 420
Forskuddsbetalte kostnader		64 281	83 786
Andre kortsiktige fordringer	16	-1 841	0
Driftskonto OBOS-banken		97 574	1 288 685
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 387	14 880
Sparekonto OBOS-banken		524 631	506 331
SUM OMLØPSMIDLER		**704 825**	**1 910 103**
SUM EIENDELER		**1 972 956**	**3 181 245**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital		106 132	106 132
Udekket tap	17	-11 973 837	-11 827 689
SUM EGENKAPITAL		**-11 867 705**	**-11 721 557**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 401 263	13 848 547
Borettsinnskudd	19	70 750	70 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 472 013**	**13 919 297**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 333	43 303
Leverandørgjeld		253 621	825 496
Skyldige offentlige avgifter	20	18 010	23 519
Påløpte renter		19 994	69 508
Annen kortsiktig gjeld	21	17 689	21 680
SUM KORTSIKTIG GJELD		**368 647**	**983 505**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 972 956**	**3 181 245**

Pantstillelse	22	19 300 000	19 300 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025
Styret i AS Tøyenbygg II

Jacob Emil Tønnesen /s/ Emilie Johanne Mutch /s/ Jon Fjellstad /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 944 877
Renter og avdrag	601 001
TV/Internett	180 550
Eiendomsskatt 1.kvartal	6 664
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 733 092**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vidrefakturert kostnader AS Tøyenbygg II	15 264
Vidrefakturert kostnader Sofienberggata 56 Sameie	809 311
Tilskudd sykkelskur	100 000
Låneavtale utskriftning radiator	870
Opprydninger reskontro	140
SUM ANDRE INNTEKTER	**925 585**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-173 421
Påløpte feriepenger	-17 689
Arbeidsgiveravgift	-38 226
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-230 586**

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 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 747.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 668
Andre konsulenthonorarer	-3 916
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 584**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-369 016
Drift/vedlikehold VVS	-250 261
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-393 370
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 819
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-36 759
Kostnader leiligheter, lokaler	-30 149
Kostnader dugnader	-3 119
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 089 494**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 667
Vann- og avløpsavgift	-262 533
Renovasjonsavgift	-134 502
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-403 702**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-23 635
Fjernvarme	-559 190
SUM ENERGI / FYRING	**-582 825**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 024
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 358
Annet driftsmateriale	-10 797
Vaktmestertjenester	-4 365
Renhold ved firmaer	-68 897
Andre fremmede tjenester	-22 913
Trykksaker	-401
Andre kontorkostnader	-2 370
Porto	-1 400
Bank- og kortgebyr	-3 222
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-2 035
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-152 783**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	21 253
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	249
Andre renteinntekter	10
SUM FINANSINNTEKTER	**21 512**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-831 180
Renter på leverandørgjeld	-34
SUM FINANSKOSTNADER	**-831 214**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	298 099
SUM BYGNINGER	**298 099**

Tomten ble kjøpt i 1991.
Gnr.229/bnr.138

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2016	34 918	
Avskrevet tidligere	-34 917	
		1
Bygg		
Tilgang 1939	301 110	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-3 011	
		298 099
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**298 100**
SUM AVSKRIVNING VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 011**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	-1 841
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**-1 841**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 0,90 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-9 900 000	
Nedbetalt tidligere	5 367 323	
Nedbetalt i år	339 443	
		-4 193 234
Obos-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-9 322 979	
Nedbetalt tidligere	7 109	
Nedbetalt i år	107 841	
		-9 208 029
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 401 263**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-70 750
SUM BORETTSINNSKUDD	**-70 750**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-11 387
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 623
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-18 010**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-17 689
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-17 689**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	70 750
Pantelån	13 401 263
TOTALT	**13 472 013**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	298 099
Tomt	970 031
TOTALT	**1 268 130**

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr	106 132
fordelt på 52 aksjer à kr 2041.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere	106 132

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tøyenbygg II AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Tøyenbygg II AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • 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 2024, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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

Penneo Dokumentnøkkel: GVWJQ-5JUN7-6YRMN-01CXO-5ZUZZ-KNO9H

BDO

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

Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å presisere at borettsinnskuddet på kr 70 750,- ikke er tinglyst iht til borettslagsloven § 2-11. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

BDO AS

Sven Mozart
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GVWJQ-5JUN7-6YRMN-01CXO-5ZUZZ-KNO9H

Vedlegg 1 - 2024 - 5258 - AS Tøyenbygg II.pdf
BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-01 10:55:33 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GVWJQ-5JUN7-6YFMN-01CXO-5ZLJZ-KNO9H

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Ringgatens Byggeselskap II AS

Salg av loftsarealer til utvidelse av leiligheter i øverste etasje

Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019
Vedtatt i styret 21.10.2019

Saksfremlegget, takstene og tegningene fra arkitekten ligger også på aksjeselskapets nettside ringgaten2.no.

Styret oppfordrer de som vil fremme endringsforslag til innholdet i kapittel 9, om å levere dette til styret ved Mai B. Amundsen (mai.amundsen@gmail.com) senest 4. november.

Innhold

Kapittel 1: Innledning 2

Kapittel 2: Saksgang 3
Kapittel 2.1: Loftgruppens og styrets arbeider 3
Kapittel 2.2: Ekstraordinær generalforsamling og informasjonsmøte 3

Kapittel 3: Mulighetsstudien 4
Kapittel 3.1: Hva har blitt utredet? 4
Kapittel 3.2: Arealberegning 5
Kapittel 3.3: Fordeling av boder i fellesareal 5
Kapittel 3.4: Andres erfaringer 6
Kapittel 3.5: Utbyggernes mulighet til å velge løsninger - avtale mellom aksjeselskapet og hver utbygger 6
Kapittel 3.6: Brannvarsling 6

Kapittel 4: Økonomi 7
Kapittel 4.1: Kostnader ved utbygging 7
Kapittel 4.2: Salgspris for loftsarealene 7
Kapittel 4.2.1: Inntekter fra salg ved delvis utbygging 9
Kapittel 4.3: Felleskostnader for loftsarealene 9
Kapittel 4.3.1: Inntekter fra felleskostnader 11
Kapittel 4.4: Kostnader knyttet til takprosjektet 11
Kapittel 4.5: Utgifter for aksjeselskapet 13

Kapittel 5: Valg av hvem som får bygge ut 13

Kapittel 6: Fremdrift i utbyggingen 14

Kapittel 7: Videre prosess 15

Kapittel 8: Senere utbygging 15

Kapittel 9: Forslag til behandling 16

Kapittel 10: Vedlegg 18
Vedlegg 1 - Saksfremlegg og vedtak om loftsutredning fra generalforsamlingen i 2019 18
Vedlegg 2 - Mulighetsstudie av HGZ Arkitektur AS 18
Vedlegg 3 - Takst og beregninger fra BER 18

Ringgatens Byggeselskap II AS
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

Kapittel 1: Innledning

I Oslo kommune er det et overordnet mål om å gi plass til flere boliger gjennom en bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse.[1] Mulighetene for å selge loftsarealene har vært oppe til diskusjon på flere generalforsamlinger de siste 15 årene. Loftsutbygging ble behandlet på ordinær generalforsamling i 2019 og på beboermøter i 2018 og 2019. Muligheten for å utrede salg av fellesareal ble også tatt opp på generalforsamlingen i 2017, men ble da nedstemt. Styret har også blitt kontaktet av utbyggere som ønsker å kjøpe hele loftet for å bygge selvstendige leiligheter.

På tross av at dette har vært oppe til diskusjon flere ganger før, var det først på årets generalforsamling at styret fikk mandat til å gjennomføre en utredning. Styrets oppgave har vært å undersøke mulighetene for å selge hele eller deler av loftet for utvidelse av leiligheter i øverste etasje. Dette dokumentet er resultatet av denne utredningen. Forslaget legger stor vekt på å balansere interessene til både dem som kan bygge ut og andre beboere i selskapet.

Det er allerede vedtatt at taket skal restaureres, og styret har fått mandat til å ta opp et lån på inntil kr 10 000 000 for å gjennomføre dette prosjektet. Takprosjektet vil være en betydelig utgift for selskapet. Et eventuelt salg av loftsarealer vil gi inntekter for selskapet, både når arealet selges, og i form av økte årlige inntekter fra økte felleskostnader. Disse inntektene kan bidra til at selskapet kan gjennomføre takprosjektet uten å ta opp like mye lån. Kapittel 4 om økonomi belyser dette nærmere. Dersom loftsutbyggingen blir vedtatt, er det fornuftig å samkjøre prosjektene i størst mulig grad.

Utgangspunktet for beregning av salgspris for loftsarealene er at utbyggingen skal være et økonomisk fornuftig prosjekt for dem som bygger ut, samtidig som selskapet får utnyttet den økonomiske verdien av loftene.

Loftsgruppen har identifisert følgende målsettinger med en utbygging
- gi selskapet inntekter gjennom salg av loftsarealer og fremtidige felleskostnader
- gi beboere mulighet til å utvide leiligheten slik at de kan bli boende lenger
- gi bedre utnyttelse av fellesarealene

Vi ber om at alle setter seg grundig inn i saken. Dersom du ikke har mulighet til å delta på generalforsamlingen, oppfordrer vi til at du finner en nabo eller bekjent som kan delta med din fullmakt.

[1] Oslo kommune, Loftsveileder, utgitt av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten.

Kapittel 2: Saksgang

Kapittel 2.1: Loftgruppens og styrets arbeider

Høsten 2018 mottok styret spørsmål om mulighetene for loftsutbygging fra noen beboere som har leilighet direkte under loft. Styret foreslo at de dannet en prosjektgruppe for å undersøke mulighetene for utbygging nærmere, med et mål om å presentere funnene på generalforsamlingen i mai 2019. Gruppen gjorde forundersøkelser med Byantikvaren, og har forhørt seg med personer som behandler søknader om loftsutbygging i Plan- og bygningsetaten. De leide også inn en arkitekt og en takstmann som har levert henholdsvis en mulighetsstudie og en verdivurdering for selskapet.

Frem til generalforsamlingen 2019 bestod gruppen av:

Astrid Sollie Skårdalsmo, Dælenenggata 11 E, 4. etasje (styremedlem frem til mai 2019)
Halvor Rønning, Dælenenggata 11 B, 4. etasje
Marianne Stave, Christian Michelsens gate 10, 4. etasje

På generalforsamlingen 2019 ble det vedtatt at styret skulle utrede muligheten for at beboere som har leilighet under loft kan bygge ut tilstøtende loft. Styret fikk i tillegg mandat til å utrede full utbygging (se vedlegg 1). Styret skulle ha avklart rammene for utbyggingen innen september 2019.

Etter generalforsamlingen har arbeidsgruppen i styret (heretter kalt loftsgruppen) bestått av:

Mai J. B. Amundsen, Dælenenggata 11 B, 3. etasje (styreleder)
Eirik Bergheim, Dælenenggata 11 D, 4. etasje (styremedlem)

Loftsgruppen har innhentet erfaringer og dokumenter fra andre gårder som har gjort liknende loftsutbygginger. Loftsgruppen har innhentet verdivurdering fra BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS. Arkitekt Marianne Bruvoll har, ved sitt firma Bruvoll Arkitektur AS, laget en skisse som en del av en mulighetsstudie som arkitekt Jens Kallekleiv ved HGZ Arkitektur AS har fullført (se vedlegg 2). Fordi det ble nødvendig å finne en ny arkitekt i fellesferien, har utredningen blitt noe forsinket.

Selskapets forretningsfører i OBOS, Siren Skallist, har også bistått i prosessen.

Kapittel 2.2: Ekstraordinær generalforsamling og informasjonsmøte

Denne saken krever minst to tredjedels flertall på den ekstraordinære generalforsamlingen. Om senere vedtak for eventuelle nye runder med utbygging, se kapittel 8.

Informasjonsmøte før ekstraordinær generalforsamling
Det blir avholdt et informasjonsmøte lørdag 2. november kl 14.00 på D20 Sykkelhub. Dette er et tilbud til dem som har spørsmål de vil ha klarhet i før den ekstraordinære generalforsamlingen. Her vil loftsgruppen og arkitekten være tilstede. Formatet blir som på beboermøter, der temaene som blir diskutert bestemmes av dem som deltar.

Kapittel 3: Mulighetsstudien

Prosjektet anses av takstmannen å være av mindre kompleks art, uten spesielle utfordringer knyttet til byggeplassen. Flere fagpersoner vi har snakket med har vektlagt fordelene med å gjennomføre en loftsutbygging samtidig med at taket restaureres. Dette er på grunn av blant annet adkomstmuligheter, etterisolering, skjæring av vinduer og tetting rundt disse. Det er også lettere å sørge for at ventilasjonen under taket og rundt vinduene blir gjort riktig.

Kapittel 3.1: Hva har blitt utredet?

Full utbygging
Utbygging av loftene vil kreve at samtlige leiligheter i selskapet må tilfredsstille kravet til bodareal i henhold til den byggtekniske forskriften TEK17: *"(...) Boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m² BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende."*.

Mulighetsstudien viser at ved å bygge ut hele loftet vil vi ikke kunne opprettholde dagens antall boder og bodstørrelse for aksjonærene. Med dette forslaget vil beboere kun få beholde bruksrett til en bod i kjelleren. Loftsgruppen har derfor undersøkt hvorvidt bodene i kjelleren er på 5 m² eller mer for å dekke kravet i TEK17. Det er de ikke. De fleste kjellerboder i selskapet er mellom 3 m² og 4 m². Loftsgruppen har derfor konkludert at full utbygging ikke er et reelt alternativ, og det vil kun stemmes over forslaget om delvis utbygging.

Delvis utbygging
Dette forslaget går ut på at det åpnes for at halvparten av loftsarealene selges, slik at én leilighet per oppgang får mulighet til å bygge ut. I oppgangene med tre leiligheter i øverste etasje kan man åpne for at enten den største, eller en eller begge de to minste leilighetene får bygge ut. I dette forslaget er det lagt til grunn at arealet som ikke bygges ut blir brukt til boder, og at disse bygges om for å bruke plassen mer effektivt.

Mulighetsstudien viser at ved å bygge ut deler av loftet, vil vi kunne opprettholde dagens bodareal og antall. Loftsgruppen foreslår videre at de som bygger ut lager en innvendig bod i sin leilighet i stedet for å disponere loftsbod i fellesarealet. For å tilfredsstille kravet om 5 m² bodareal totalt, må de som bygger ut inkludere 2 m² bod i leiligheten sin. Dette arealet blir trukket fra i utregningen av arealet utbyggeren betaler for (mer om dette i kapittel 3.3.1). En slik løsning vil gjøre det lettere å tilby bodareal på loftet til alle som ønsker dette. De som bygger ut vil fortsatt ha en bod i kjelleren.

Med dette forslaget blir det nødvendig å flytte noen boder fra loftet til kjelleren. De som ønsker det kan velge å ha to boder i kjelleren i stedet for én på loftet og én i kjelleren. Loftsgruppen har gjennomført en uformell undersøkelse i tre oppganger som viser at det er flere som kunne tenke seg to boder i kjelleren. Derfor virker det som dette kan gå opp, basert på tilbakemeldingen.

Kapittel 3.2: Arealberegning

Det finnes mange måter å dele opp loftet på. Dette dokumentet, og mulighetsstudien utført av HGZ Arkitektur AS, har lagt til grunn at leilighetene bygges ut i loftsarealet loddrett ovenfor, slik at leilighetene blir like store i gulvareal i begge etasjer. Dette gjør brann- og lydskiller enklere å utføre. Bruksareal (BRA) brukes for å beregne arealet utbygger skal betale for.

I de oppgangene der det er tre leiligheter i øverste etasje (CM12 og 11D), kan andre løsninger vurderes dersom de to minste leilighetene ønsker å bygge ut. Dersom disse beboerne ønsker å fordele loftsarealet mellom seg på en annen måte, kan det gis tillatelse til det. Utbyggerne må da lage et felles forslag som tilfredsstiller myndighetskravene, og som ellers er i henhold til bestemmelsene i generalforsamlingens vedtak.

Det er kun én leilighet hvor det er umulig å bygge ut på grunn av takets utforming. Dette er den østligste leiligheten i Christian Michelsens gate 14 (H0401).

Som følge av en eventuell utbygging, blir det lite plass igjen til å tørke klær i fellesarealene. Dette gjelder også i kjellerne, der nye boder må bygges ved siden av vaskeriene. Ettersom det er få som tørker klær i fellesarealene, har loftsgruppen vurdert at dette er akseptabelt. Selskapet har investert i gode tørketromler på fellesvaskeriene. Det er også plass til et enkelt tørkestativ i de fleste vaskerier. Der det ikke er plass til tørkestativ, kan styret vurdere å sette opp snorer under taket slik at det er mulig å tørke ting som ikke kan tørkes i tørketrommelen.

Kapittel 3.3: Fordeling av boder i fellesareal

Når vi har oversikt over hvor mange som ønsker å bygge ut, foreslår loftsgruppen følgende fremgangsmåte. Styret gis mandat til å fordele bodarealer. Beboerne i hver oppgang får en frist for å melde i fra om ønsket plassering av boder (kun kjeller, eller kjeller og loft). Det er i utgangspunktet ikke tenkt at kjellerbodene skal bygges om. Det må bygges noen nye boder i kjellerne, men disse kan stå klare innen bygging på loftet begynner, slik at de som ønsker to boder i kjelleren kan flytte ting ned.

På loftet er arealet dårlig utnyttet, så der er det tenkt at dagens boder kan utvides/bygges om slik at de blir større. Styret vil gjøre sitt beste for å organisere prosessen slik at den blir smidig for alle beboere. Beboere må regne med at det blir noe arbeid knyttet til flytting av eiendeler fra eksisterende boder.

Kapittel 3.4: Andres erfaringer

Loftsgruppen har innhentet dokumenter fra flere loftsutbygginger i andre borettslag i Oslo. Vi har også snakket med styret som forestod en tilsvarende loftsutbygging i IIa Kvartal IIA. De har dokumentert erfaringen sin grundig, og vi har fått kopi av oppsummeringen de leverte til sin generalforsamling i etterkant.

Flere av våre naboselskaper er også i ferd med å utrede mulighetene for salg av loftsareal. Loftsgruppen har derfor hatt møter med loftsgruppene i Ringgatens Byggeselskap III AS og i Dæhlenengen Byggeselskap AS som ligger mellom Fjellgata og Stockholmsgata. Vårt selskap er først ute med å ha saken oppe til behandling på en generalforsamling.

Kapittel 3.5: Utbyggernes mulighet til å velge løsninger - avtale mellom aksjeselskapet og hver utbygger

Loftsgruppen foreslår at de som ønsker å bygge ut må inngå en avtale med selskapet der de aksepterer å følge alt av offentlig regelverk og vedtak, selskapets retningslinjer for utbygging, bruk av én hovedentreprenør med ansvarsrett, samt styrets uavhengige kontroll gjennom hele byggeperioden. Hvilke funksjoner hver enkelt utbygger vil bruke det nye arealet til (soverom, stue, bad osv.), bestemmer de selv. Våtrom i loftsareal vil sannsynligvis kreve at det legges forsterkninger i gulvet. Utforming av leiligheten bestemmes av utbyggeren innenfor de rammene generalforsamlingen og styret setter.

Hver enkelt utbygger må besørge presise tegninger som dokumenterer oppfyllelse av myndighetskrav. Tegningene vedlagt dette dokumentet er kun å betrakte som skisser.

Hvis utbyggeren ønsker å flytte eller rive vegger i den eksisterende leiligheten, så må dette søkes om og behandles av styret i tråd med selskapets vedtekter.

Styret skal ha kopier av all korrespondanse (brev, tegninger, etc) mellom utbyggeren og alle offentlige myndigheter, for eksempel Plan- og bygningsetaten. Ferdigattest sendes styret etter avsluttet prosjekt.

Kapittel 3.6: Brannvarsling

Utbyggingen vil kreve en ny røykdetektor i loftsdelen av hver leilighet. Prisen er anslått til å være omtrent kr 12 500 per utvidede leilighet. Prisen inkluderer både detektoren og omprogrammering av systemet. Kostnadene for dette dekkes av utbyggeren, men styret velger hvilket firma som skal gjøre jobben. Prisen er hentet fra ENS AS som monterte systemet og som utfører de årlige kontrollene.

Kapittel 4: Økonomi

Kapittel 4.1: Kostnader ved utbygging

BER har anslått at byggekostnadene er omtrent kr 49 600 per m² ved utbygging av loftene (fra side 9 i rapporten vedlegg 3). Dermed er stipulert byggekostnad for en utvidelse på 25 m² BRA kr 1 240 000.

Utbygger skal dekke alle kostnader ved utbyggingen, inkludert gebyrer ved godkjennelse fra myndigheter, prosjektering og tegning, rigg og drift, rydding av fellesarealer og lignende.

Loftsgruppen finner det naturlig at selskapet står for kostnadene knyttet til takprosjektet, uavhengig av om loftsutbyggingen blir noe av eller ikke. Dersom utbyggingen skjer samtidig som takprosjektet, vil utbyggeren også spare en del kostnader knyttet til rigg og drift, ettersom stillaset allerede er på plass.

Dersom forslaget blir vedtatt, vil styret undersøke hva det vil koste å etterisolere den delen av loftet som forblir fellesareal. Fordelen med å etterisolere hele loftet ved delvis utbygging er mindre varmetap og derfor mindre istappdannelse om vinteren.

Kapittel 4.2: Salgspris for loftsarealene

I forbindelse med utredningen har loftsgruppen hentet inn takst fra BER AS. Markedsverdien BER har kommet frem til er kr 18 850 per kvadratmeter BRA. Dette er dersom arealet selges med formål om å utvide eksisterende leiligheter. BER har gjennomført en grundig beregning av hvordan markedsprisen påvirker avkastningen for utbygger (hele denne kan leses på side 9-10 i rapporten som ligger i vedlegg 3).

Konklusjonen er følgende:

> Normal direkteavkastning for utviklingsprosjekter i Oslo og omegn er beliggende i nivå 10-18 %. Direkteavkastningen som er beregnet over, beregnet til 14,7 %, er således i øvre del av dette intervallet.

Kjøpsprisen må settes slik at det blir fornuftig økonomi i utbyggingen for dem som kan bygge ut, slik at noen velger å gjøre dette. Ut i fra beregningene til BER er det god økonomi i å selge loftet til en kvadratmeterpris på kr 18 850.

Loftsgruppen har sett på hva som er vanlig praksis i andre borettslag som har gjennomført tilsvarende utbygginger.

- I IIa Kvartal IIA valgte styret å sette salgspris til halvparten av den høyeste taksten de fikk. De tilbød da en salgspris på kr 9 000 per kvadratmeter BRA (dette var i 2015). De ga ingen argumentasjon for hvorfor dette ble gjort, annet enn at en av to takstmenn involvert anbefalte dette.
- Torshov kvartal 13 vedtok i 2017 en modell der kvadratmeterprisen økte med arealet. For areal mellom 21 og 30 m² lå prisen på kr 16 000 per m².

- Borettslaget Theresesgt. 11 solgte sine loftsarealer til beboere med leilighet under loft til kr 17 760 per m² i 2018. Gjennomsnittlig markedspris for boliger på Bislett er høyere enn på Grünerløkka.

Taksten selskapet har fått på kr 18 850 er høyere enn samtlige eksempler loftsgruppen har funnet. En salgspris på kr 16 965 per m² som er 10 % lavere enn anbefalingen fra BER, virker fornuftig både med tanke på direkteavkastning for utbyggeren og gevinst for selskapet som helhet. Det er også sammenlignbart med salgsprisen i andre borettslag de siste to årene. Dersom vi tar utgangspunkt i en salgssum på kr 16 965 per m², blir direkteavkastningen etter BERs beregninger litt over 15 %.

Loftsgruppen har gjort et regnestykke tilsvarende den fra BER som tar for seg fire ulike oppganger og kommet frem til lignende tall. Om direkteavkastningen ligger et sted mellom 15 og 16.6 %, så ligger den i det øvre sjiktet av det som er normalt for slike prosjekter i Oslo.

Under følger et regnestykke basert på tallene for utvalgte leiligheter med utbyggingsmulighet i selskapet. Dette er kun ment som eksempler, og faktiske beløp vil avvike.

Krogsveens oversikt for markedspris på leiligheter på Grünerløkka (79 452 kr/m², oktober 2019) er benyttet til å finne markedspris for de nye mulige loftsarealene.

Dersom forslaget vedtas, anbefaler loftsgruppen at de som er interessert i å bygge ut innhenter sin egen verdivurdering som tar for seg den leiligheten spesifikt. Byggekostnadene nedenfor er hentet fra rapporten til BER, men også disse kan variere, særlig hvis utbyggeren ønsker å gjøre noe av jobben selv.

Byggekostnader per kvm BRA [kr]	49 600
+ Kjøpspris per kvm BRA [kr]	16 965
= Kostnad for utbygger per kvm BRA [kr]	66 565

Utvalg av leiligheter i oppgangene:	11A	11D	CM12
Ca. økt bruksareal [kvm] på leiligheten som bygges ut	26,5	16,5	27,2
Beregnet verdistigning som følge av utbygging [kr]	2 105 478	1 310 958	2 161 094
- Markedsføringskostnader (2% avr.)	42 110	26 219	43 222
- Sum investert kapital [kr] (Byggekostnader + kjøpspris)	1 763 973	1 098 323	1 810 568
= Risiko/gevinst til utbygger [kr]	299 396	186 416	307 305
Direkteavkastning utbygger	*16,6 %*	*16,6 %*	*16,6 %*

I disse beregningene er samme markedsverdi per kvadratmeter lagt til grunn før og etter utbyggingen. Større leiligheter har normalt lavere markedsverdi per kvadratmeter, og loftsleiligheter har normalt høyere markedsverdi per kvadratmeter. Totalt sett vurderes derfor antagelsen om konstant markedsverdi per kvadratmeter som god nok.

Fratrekk for 2 m² bodareal er ikke inkludert i *Sum investert kapital*. Eventuelle tillegg for utbyggeren, som brannvarsling og eventuell oppgradering av elektrisk anlegg, er heller ikke inkludert.

Kapittel 4.2.1: Inntekter fra salg ved delvis utbygging

Tar man utgangspunkt i mulighetsstudien i vedlegg 2, er maksimumsarealet som kan bygges ut 402,6 kvadratmeter (hvis alt bygges ut). Ved delvis utbygging kan vi ta utgangspunkt i at halvparten av dette arealet kan selges. Vi bruker derfor 201 kvadratmeter som et estimat på det arealet som kan bygges ut dersom dette forslaget blir vedtatt.

For å beregne hvor mye selskapet kan tjene på salg av loftsarealer, må vi også trekke fra bodarealet som bygges inn i leilighetene (2 m² per leilighet). Dersom begge de to minste leilighetene i CM12 og 11D bygger ut, må vi trekke fra ytterligere 4 m². For enkelhets skyld bruker vi eksempelet med én leilighet per oppgang som får bygge ut, altså åtte leiligheter.

Maksimumsarealet som kan selges: 201 m² - (8 x 2 m² bodareal) = 185 m²

Maksimumsinntekten fra salg av arealer: 185 m² x 16 965 kr/m² = kr 3 138 525

Det er urealistisk å anta at alle de som kan vil velge å bygge dersom forslaget om delvis utbygging går igjennom. Hvis fem av åtte som kan bygge ut velger å gjøre dette, for eksempel én per oppgang i Dælenenggata 11 A-E, så utgjør dette 115 m² salgbart areal (125 m² minus 10 m² som går til bodareal). Da ligger inntekten fra salg av areal på nærmere kr 1 951 000.

115 m² x 16 965 kr/m² = kr 1 950 975

Loftsgruppen har involvert noen av de som er interessert i å bygge ut i denne prosessen for å prøve å sikre at salgsprisen settes på riktig nivå og for å få tilbakemeldinger på om betingelsene for øvrig legger opp til at dette blir attraktivt å gjennomføre. Derfor virker det sannsynlig at noen vil velge å bygge ut dersom saken blir vedtatt.

Kapittel 4.3: Felleskostnader for loftsarealene

Felleskostnadene i selskapet fordeles etter en fordelingsnøkkel som stammer fra byggeåret 1933. Areal er ikke den eneste bestemmende faktoren i hvordan felleskostnadene fordeles. Akkurat hva som ligger til grunn er dessverre ikke noe styret har kjennskap til.

Når vi deler dagens felleskostnader på arealet i leilighetene i øverste etasje, er det ikke store variasjoner i felleskostnadene per kvadratmeter. Leilighetene i øverste etasje betaler mellom kr 57 og kr 63 i felleskostnader per kvadratmeter i dag. Det er naturlig at dagens fordelingsnøkkel benyttes for å bestemme nye felleskostnader for leiligheter som bygger ut og får større areal. Satsen bestemmes av den eksisterende fordelingsnøkkelen.

Antall aksjer bør også økes etter samme fordelingsprinsipp og loftsgruppen foreslår at generalforsamlingen gir styret emisjonsfullmakt til forhøyelse av aksjekapitalen. I henhold til aksjelovens § 10-14 må det i en slik fullmakt settes en øvre ramme for antall aksjer kapitalen til selskapet skal økes med. Loftsgruppen har regnet ut hvor mange aksjer som må tegnes dersom de leilighetene som kan kjøpe størst areal i hver oppgang gjør dette. Denne beregningen viser at kapitalforhøyelsen vil gjelde tegning av inntil 104 nye aksjer.

Under følger en tabell som viser hvor mye felleskostnadene øker per leilighet som kan bygge ut, økt antall aksjer, og nye felleskostnader sammenlagt. Tallene for arealet som kan bygges er basert på mulighetsstudien fra arkitekten og det største arealet hver leilighet kan bygge ut. Disse tallene kan justere seg noe etter endelig oppmåling av det nye arealet på loftet. De øvrige tallene er basert på videreføring av dagens fordelingsnøkkel for aksjer og felleskostnader.

Kolonnen totale felleskostnader inkluderer innbetaling til vedlikeholdsfondet og Internett som ikke er medregnet i kolonnene felleskostnader i dag og økning. Fratrekket for 2 m² innvendig bod er ikke tatt med i tabellen under.

Leiligheter i Dælenenggata 11:

Oppgang	Leilighet	Areal som kan bygges	Felleskostnader i dag	Økning	Totale felleskostnader	Dagens aksjer	Økt antall aksjer
D 11 A	H0401	26,5 m²	kr 3176	kr 1530	kr 5304	23	11
D 11 A	H0402	22,9 m²	kr 3176	kr 1322	kr 5096	23	10
D 11 B	H0401	25 m²	kr 3190	kr 1450	kr 5240	26	12
D 11 B	H0402	25,3 m²	kr 3176	kr 1461	kr 5235	26	12
D 11 C	H0401	25 m²	kr 3152	kr 1433	kr 5181	26	12
D 11 C	H0402	25,3 m²	kr 3152	kr 1450	kr 5198	26	12
D 11 D	H0401	16,5 m²	kr 2651	kr 972	kr 4160	17	6
D 11 D	H0402	21 m²	kr 3131	kr 1315	kr 5039	23	10
D 11 D	H0403	24,5 m²	kr 3152	kr 1404	kr 5152	26	12
D 11 E	H0401	24,7 m²	kr 3176	kr 1426	kr 5200	26	12
D 11 E	H0402	25 m²	kr 3176	kr 1444	kr 5218	26	12

Leiligheter i Christian Michelsens gate:

Oppgang	Leilighet	Areal som kan bygges	Felleskostnader i dag	Økning	Totale felleskostnader	Dagens aksjer	Økt antall aksjer
CM10	H0401	25 m²	kr 3411	kr 1550	kr 5587	28	13
CM10	H0402	25 m²	kr 3411	kr 1550	kr 5587	28	13
CM12	H0401	27,2 m²	kr 3131	kr 1548	kr 5272	23	11
CM12	H0402	20,9 m²	kr 2609	kr 1212	kr 4353	17	8
CM12	H0403	17,8 m²	kr 2158	kr 1130	kr 3767	15	8
CM14	H0401	Denne kan ikke bygge ut grunnet vinklene på taket					
CM14	H0402	25 m²	kr 3435	kr 1561	kr 5625	28	13

Kapittel 4.3.1: Inntekter fra felleskostnader

For enkelhets skyld regner vi her med økning i felleskostnader per kvadratmeter på kr 60 for utbygd loftsareal.

Utbyggere skal ikke betale felleskostnader for boden de bygger innvendig og vi regner derfor med en maksimal utbygging av 185 kvadratmeter BRA. Hvis åtte stykker bygger ut fører dette til økte inntekter fra felleskostnader på omtrent kr 11 100 per måned, eller kr 133 200 per år.

Igjen, vi kan ikke regne med at alle bygger ut selv om delvis utbygging vedtas. En utbygging vil gi inntekter et eller annet sted mellom kr 0 og kr 133 200 per år. Hvis fem av åtte velger dette, som i eksempelet i forrige delkapittel, så utgjør dette kr 6 900 i økte inntekter per måned, eller kr 82 800 per år.

115 m² x 60 kr/m² = kr 6 900

Til sammenligning har selskapet kr 226 500 i inntekter per måned fra felleskostnader i dag. Da er Internett, nedbetaling på balkonglån og innskudd til vedlikeholdsfondet trukket fra.

Kapittel 4.4: Kostnader knyttet til takprosjektet

Styret har allerede fått mandat til å ta opp et lån på inntil kr 10 000 000 for å gjennomføre takprosjektet. Styret har undersøkt hva dette betyr for selskapets kostnader og vurdert om selskapets felleskostnader må økes som en konsekvens av dette. Videre har det blitt undersøkt hvordan et salg av loftsarealer vil påvirke dette lånet.

Dagens lånebetingelser:

- kr 8 458 300 i lån
- Gjenstående nedbetalingstid: 13,5 år
- Rente: 3,25 % p.a.
- Månedlig terminbeløp: kr 63 850

Ettersom det er lurt å regne med en renteøkning i fremtiden, legger vi til grunn en rente på 3,75 % i beregningen videre. Norges Bank satte nettopp opp styringsrenten, og det er derfor stor sannsynlighet for at også renten på aksjeselskapets lån kan øke. For å få et riktigere sammenligningsgrunnlag har vi derfor justert renten på dagens lån til 3.75 % i beregningen som følger:

Dagens lånebetingelser (rente justert til 3.75 %)

- kr 8 458 300 i lån
- Gjenstående nedbetalingstid: 13,5 år
- Rente: 3,75 % p.a.
- Månedlig terminbeløp: kr 65 800

I beregningen under er følgende betingelser satt:

- det eksisterende lånet refinansieres
- vi tar opp et nytt lån på kr 10 000 000
- vi øker nedbetalingstiden til 30 år
- vi regner med en rente på 3,75 %

Nye lånebetingelser:

- kr 18 458 300 i lån
- Nedbetalingstid: 30 år
- Rente: 3,75 % p.a.
- Månedlig terminbeløp: kr 84 880

Det nye lånet vil ha månedlige terminbeløp som er kr 19 080 høyere enn lånet vi betaler ned på i dag justert til samme rentesats. Dersom dette beløpet deles likt på alle leilighetene (74 stk) gir det kr 258 i økte kostnader for selskapet per enhet per måned. Det er sannsynlig at felleskostnadene må økes tilsvarende.

Nedbetaling på lånet følger fordelingsnøkkelen, og den vil derfor i realiteten ikke fordeles jevnt på alle enheter slik det forutsettes i dette regnestykket. Regnestykket gir likevel et inntrykk av hva et økt lån betyr i økte felleskostnader for beboerne.

Hvis forslaget vedtas og fem av åtte velger å bygge ut, får vi inn nesten kr 2 000 000 i inntekter fra salg av areal. (se kap. 4.2.1).

Det nye lånet kan da se slik ut:

Lånebetingelser ved salg av 115 m²:

- kr 16 458 300 mill i lån
- Nedbetalingstid: 30 år
- Rente: 3,75 % p.a.
- Månedlig terminbeløp: kr 75 680

Dersom vi kan redusere mengden lån vi tar opp til kr 8 000 000, blir terminbeløpet per måned nærmere kr 75 700. Altså kr 9 900 mer enn dagens terminbeløp justert til samme rente. Hvis vi da også får inn kr 6 900 mer i felleskostnader per måned fra de utvidede leilighetene, er det sannsynlig at vi kan klare oss med en veldig liten eller ingen økning i felleskostnadene når vi tar opp lån til takprosjektet.

Jo flere som bygger ut, desto nærmere kommer vi at de økte felleskostnadene dekker avdragene på lånet. Uansett om tre eller fem bygger ut, betyr et redusert lån et mindre behov for økning i felleskostnader.

Kapittel 4.5: Utgifter for aksjeselskapet

Loftsgruppen har holdt seg ganske nøyaktig til budsjettet som ble foreslått på generalforsamlingen i mai (kr 100 000). Kostnadene til arkitektene ble kr 75 000 og loftsgruppen har brukt kr 30 000 på takst og bistand fra OBOS. Dette inkluderer utgifter til takst og arkitekt bestilt av den tidligere loftsgruppen.

Dersom det blir et utbyggingsprosjekt, vil det påløpe ekstra utgifter forbundet med dette. For eksempel kostnader forbundet med juridisk hjelp til utforming av kontrakter og byggteknisk rådgivning videre i prosessen.

Selskapet vil også dekke eventuelle kostnader forbundet med bygging av nye boder, noe som er anslått vil koste ca 5000 kr per bod i gjennomsnitt. Bodene er en del av fellesarealene og selskapets ansvar å vedlikeholde. Det er derfor naturlig at det er selskapet som bekoster denne delen av ombyggingen.

Kapittel 5: Valg av hvem som får bygge ut

Dersom generalforsamlingen vedtar delvis utbygging, og det er flere som ønsker å bygge ut i en oppgang, velges den som får lov til å bygge ut ved loddtrekning arrangert av styret. Det kan gis adgang til at 2 leiligheter bygger ut i Christian Michelsens gate 12 og i Dælenenggata 11 D. Dette er kun aktuelt for de to minste leilighetene i disse oppgangene.

Å bruke loddtrekning når flere vil bygge ut, sikrer at alle får lik mulighet.

Kapittel 6: Fremdrift i utbyggingen

For å få til gode prosjekter er det viktig at utbyggerne får tilstrekkelig tid til å planlegge. Det er derfor viktig at det ikke blir satt frister for fremdrift som fordyrer prosjektet eller skaper andre unødige ulemper. De som ikke skal bygge ut, har interesse av at utbygging skjer innen rimelig tid, og at utbygging er mest mulig samkjørt med takprosjektet.

For å sikre at disse fristene holdes er det hensiktsmessig at styret kan forholde seg til samme eier frem til ferdigattesten foreligger. Derfor anbefaler loftsgruppen at det ikke åpnes for at leiligheter selges med utbyggingsmulighet. Hvis den som får utbyggingsmulighet ikke overholder fristene som settes av styret, eller hvis leiligheten skal selges, foreslås det at muligheten til å bygge ut faller bort for vedkommende, og at den/de tapende part(er) i loddtrekningen får anledning til å bygge ut. Detaljene rundt dette presiseres i forslaget i kapittel 9.

Fremdriftsplanen skal sørge for at loftsutbyggingen kan samkjøres med takprosjektet i størst mulig grad.

- De som ønsker å bygge ut må sende inn søknad til styret per e-post innen 01.01.2020.
- Styret avklarer hvem av beboerne som skal få tillatelse til å bygge ut, se kapittel 5. Loddtrekningen skjer på første ordinære styremøte etter nyttår. Beskjed om hvem som får bygge ut kommer senest 17.01.2020.
- Utbygger signerer kjøpekontrakt med styret og betaler depositum innen 01.03.2020. Depositumet tilsvarer 10 % av kjøpesummen. Tegningene fra arkitekten i vedlegg 1 brukes som utgangspunkt. Dersom depositumet ikke er betalt innen fristen faller retten til å bygge ut bort, og eventuell tapende part i loddtrekningen får muligheten til å bygge ut. Denne parten må da betale depositum innen 01.04.2020.
- Styret godkjenner endelige planer før søknad sendes av utbygger til Plan- og bygningsetaten.
- Søknad til Plan- og bygningsetaten må være sendt innen tre måneder etter at beboeren(e) har fått rett til å bygge ut.
- Når tillatelse fra Plan- og bygningsetaten foreligger, kan utbyggingen starte. Utbyggeren betaler på dette tidspunktet 90 % av forventet kjøpesum, depositumet trekkes fra.
- Innvendig søknadspliktig byggearbeid som ikke krever stillas må starte innen fire måneder fra godkjennelse er gitt fra kommunen.
- Utvendig byggearbeid som krever stillas gjennomføres samtidig med restaureringen av taket i regi av styret.
- Ferdigattest på søknadspliktig arbeid skal foreligge senest seks måneder etter byggestart. Dette anslås av fagfolk å være romslig tid i de fleste tilfeller. Resterende kjøpesum betales når ferdigattest foreligger og det utbygde arealet er ferdig oppmålt av godkjent takstmann.

Det vil dermed ta totalt ca. 2 år fra et vedtak på ekstraordinær generalforsamling eventuelt fattes til utbyggingen er ferdig, hvis kommunen bruker et halvt år på å behandle søknad og beboerne bruker tiden frem til fristene.

Dersom fristene ikke overholdes, vil depositumet være aksjeselskapets og retten til å bygge ut vil falle bort. Dette anses som en akseptabel forsikring mot at beboere "sikrer seg" utbyggingsrett uten å ha seriøs hensikt om å bygge ut, og dermed blokkerer naboens mulighet. I slike tilfeller vil retten til å bygge ut gå til naboen, hvis denne vil bygge ut. Depositumet skal også dekke de utgiftene aksjeselskapet har til prosessen.

Loftsgruppen foreslår at styret kan forlenge fristene når det er særlige grunner til det. Særlige grunner her er personlige forhold som beboeren ikke kunne forutse, og som gjør det rimelig å forlenge frister.

Kapittel 7: Videre prosess

Dersom generalforsamlingen vedtar utbygging, vil styret, sammen med jurister, utforme avtaler med utbyggerne. Vedtaket på generalforsamlingen er ment å dekke alle spørsmål generalforsamlingen har interesse i å avgjøre. Det er derfor ikke tenkt at avtalene med utbyggerne eller andre dokumenter skal behøve behandling på senere generalforsamling. Styret vil orientere om utbyggingen i årsberetninger og generalforsamlinger, slik som for andre saker. Avtalene med utbyggerne vil inneholde bestemmelser om informasjon underveis i planlegging og bygging, til beboerne i den oppgangen det gjelder og til styret.

Det er nødvendig å ha rammer for hvilke tider det kan foregå arbeid. Det er rimelig å tillate arbeid på lørdager, og da mener styret en avveining mellom utbyggers og beboernes interesser betyr at tiden fra 10 til 16 er tilstrekkelig for støyende arbeid. På hverdager vil arbeid tillates mellom 07 og 18.

Kapittel 8: Senere utbygging

Loftsgruppens forslag til fremdrift innebærer at utbyggingen er ferdig i løpet av 2021 dersom alt går etter planen. Eventuell utbygging av gjenstående loft etter dette må vedtas på nytt, og senere generalforsamlinger vil da stå fritt til å bestemme rammene for nye utbygginger.

Loftsgruppen mener en slik fremgangsmåte er viktig for å ivareta hensynet til at byggeperioden samles mest mulig og redusere belastningen av utbygging for øvrige beboere.

Kapittel 9: Forslag til behandling

Loftsgruppen foreslår at areal på loftene kan selges til beboere med leilighet under loft med følgende forutsetninger.

Forslag som gjelder utbyggingen:

1. Én leilighet i øverste etasje i hver av oppgangene får anledning til å bygge ut. Det kan gis adgang til at to leiligheter bygger ut i Christian Michelsens gate 12 og i Dælenenggata 11 D. Dette er kun aktuelt for de to minste leilighetene i disse oppgangene.
2. Dersom flere i en oppgang ønsker å bygge ut, arrangerer styret loddtrekning for å bestemme hvem som får mulighet til å bygge ut.
3. Leiligheter som bygger ut, skal bygges ut loddrett ovenfor med like stort gulvareal på loftet som i eksisterende etasje. I de oppgangene der det er tre leiligheter i øverste etasje, kan styret vurdere andre løsninger dersom de to minste leilighetene ønsker dette.
4. For dem som ikke bygger ut skal det totale bodarealet etter utbygging være likt det totale bodarealet før utbyggingen startet. For utbyggere vil myndighetskravet på 5 m² dekkes av eksisterende kjellerbod og innvendig bod. Styret får mandat til å fordele bodarealene.
5. Salgspris for loftsarealet skal være kr 16 965 per kvadratmeter BRA, oppmålt iht. NS 3940:2012.
6. Utbyggere får fratrekk på 2 m² for boden de bygger inn i egen leilighet. Det beregnes heller ikke felleskostnader for dette arealet. Dermed dekkes kravet til 5m² som stilles av TEK17.
7. De som ønsker å bygge ut må sende inn søknad til styret per e-post innen 01.01.2020.
8. De som får tilsagn må betale 10 % av kjøpesummen i depositum innen 01.03.2020. Fristen settes til 01.04.2020 for den som får tilsagn etter 01.03.2020 som følge av at en annen trakk seg eller misligholdt fristen. Utbyggere skriver under på kjøpekontrakt med selskapet der de aksepterer å følge selskapets retningslinjer for utbygging.
9. Utbyggingstillatelsen følger søkeren og ikke leiligheten frem til kjøpesummen i punkt 12 er betalt.
10. Utbyggeren forbereder søknad om byggetillatelse. Denne skal behandles av styret og godkjennes før den oversendes Plan- og bygningsetaten.
11. Søknad til Plan- og bygningsetaten må være sendt innen tre måneder etter at beboeren har fått tilsagn til å bygge ut.
12. Når tillatelse fra Plan- og bygningsetaten foreligger, kan byggingen starte. Kjøpesummen forfaller til betaling innen 30 dager etter at tillatelse foreligger, og baserer seg på 90 % av forventet BRA ved kontraktsinngåelse, depositumet trekkes fra.
13. Innvendig søknadspliktig byggearbeid som ikke krever stillas må starte innen fire måneder fra godkjennelse er gitt av kommunen.
14. Utvendig byggearbeid som krever stillas gjennomføres samtidig med restaureringen av taket i regi av styret.

15. Ferdigattest på søknadspliktig arbeid skal foreligge senest seks måneder etter byggestart. Resterende kjøpesum betales når ferdigattest foreligger og utbygget areal er ferdig oppmålt av godkjent takstmann.
16. Styret kan forlenge fristene når det er særlige grunner til det.
17. Dagbøter begynner å løpe dersom ferdigattest ikke foreligger innen 6 måneder etter byggestart og ingen særlige forhold tilsier utsettelse. Dagbøtene er på kr 500 og tilfaller selskapet.
18. Felleskostnader for arealene som selges settes til gjennomsnittlig felleskostnad per kvadratmeter ved kontraktsinngåelse for leiligheten som bygges ut og følger den eksisterende fordelingsnøkkelen. Det samme gjelder nye aksjer. Felleskostnader for dette arealet skal betales fra og med måneden etter at kjøpesummen i punkt 12 er betalt.
19. Utbyggeren dekker kostnaden med brannverntiltak pålagt av myndighetene i forbindelse med utbyggingen.
20. Utbyggeren bekoster alt arbeid i forbindelse med flytting og eventuell oppgradering av kabler og det elektriske anlegget som følge av utbyggingen.
21. Når reklamasjonstiden for byggearbeidet i de nybygde arealene er utløpt, er fordelingen av vedlikeholdsansvar for de nye arealene slik som for øvrige arealer i henhold til vedtektene.
22. Aksjeselskapets ordensregler skal følges under utbyggingen, slik at naboene ikke forstyrres unødig. Fordi byggearbeidet skal foregå over tid, begrenses tidspunktene for støyende arbeid ytterligere i denne perioden. Støyende arbeid kan utføres fra 10 til 16 på lørdager og fra 7 til 18 på hverdager.
23. Utbyggeren plikter å foreta løpende rengjøring av trapper og fellesarealer som er berørt av utbyggingen. Om nødvendig må rengjøring foretas daglig. Materialer, verktøy og lignende må ikke oppbevares i trapperom eller i fellesarealene.
24. Når utbyggingen etter dette vedtaket er fullført, kan det ikke tildeles ny rett til å bygge ut uten nytt vedtak fra generalforsamlingen.

Forslag som gjelder kapitalforhøyelsen:

Styret tildeles fullmakt til kapitalforhøyelse i henhold til aksjeloven § 10-14 på følgende vilkår:

1. Aksjekapitalen kan forhøyes med inntil NOK 10.400 ved utstedelse av inntil 104 aksjer, hver pålydende NOK 100. Forhøyelse innenfor denne rammen kan skje ved en eller flere emisjoner, etter styrets beslutning.
2. Fullmakten gjelder i 24 måneder fra generalforsamlingsdagen.
3. Fullmakten omfatter ikke kapitalforhøyelse mot aksjeinnskudd i andre eiendeler enn penger eller på andre særlige tegningsvilkår.
4. Aksjeeiernes fortrinnsrett til å tegne aksjer etter aksjeloven §10-4 fravikes.
5. Fullmakten gjelder ikke beslutning om fusjon.
6. Styret kan inngå og gjennomføre de avtaler som er nødvendige i tilknytning til salget av loftsarealene og utvidelse av eksisterende leiligheter.
7. Nye aksjer får samme rettigheter og plikter fra tegningen som de øvrige av selskapets aksjer.
8. Styret kan foreta de vedtektsendringer som måtte bli nødvendige som følge av kapitalforhøyelser som skjer med hjemmel i fullmakten.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar salg av loftsarealene i henhold til punktene foreslått i kapittel 9. Styret tildeles fullmakt til kapitalforhøyelse i henhold til aksjelovens § 10-14 etter vilkårene foreslått i samme kapittel.

Styrets innstilling: Stemmetegn JA

Kapittel 10: Vedlegg

Vedlegg 1 - Saksfremlegg og vedtak om loftsutredning fra generalforsamlingen i 2019

Vedlegg 2 - Mulighetsstudie av HGZ Arkitektur AS

Vedlegg 3 - Takst og beregninger fra BER

Gmail

Jacob Emil Tønnesen <jetonnesen@gmail.com>

Råloft i Sofienberggata 54

Knut Olav Wik-Klokk <knut@sequoia.no> 22. februar 2023 kl. 23:33
Til: "jetonnesen@gmail.com" <jetonnesen@gmail.com>
Kopi: Sequoia <hei@sequoia.no>, Sander Knutsen <sander.k@sequoia.no>

Hei Jacob,

Forstår det slik at du har vært i dialog med Sander hos oss. Beklager sen tilbakemelding fra oss, det er hektiske dager.

Vi har nå gjort en vurdering basert på tegningsunderlag som vi har funnet fra Oslo PBE sitt saksinnsyn. Vår vurdering er at dette nok er et loft som ikke vil egne seg for utbygging til selvstendige boenheter. Dette er på grunn av lav takhøyde, målt til ca 2.8 meter. For å få god bokvalitet i en selvstendig enhet, er man avhengig av en høyde på ca 3.5 meter for å kunne gjennomføre prosjektet. Loftet vil dog kunne egne seg godt som del av underliggende leilighet, med rom hvor man ikke har samme behov for høyde og volum, eksempelvis soverom, kontor og bad. Man vil også trolig kunne få etablert fine takterrasser.

Dersom utbygging fra underliggende leiligheter er aktuelt for dere, må dette vedtas på generalforsamling med 2/3 flertall. Det må besluttes en pris per kvm BRA (normalt ligger den på 15-20.000 kr per BRA, avhengig av kvalitet på loftet), og man må tegne ut loftet for å kartlegge og optimere utnyttelsen. Deretter følger søknadsprosess opp mot Plan og Bygg.

Vi kan bistå dere med dette arbeidet, forslagsvis i følgende trinn:

- en befaring med oppmåling og beregninger av hvor mye areal som er tilgjengelig: antatt tidsbruk ca 2-4 timer
- et mulighetsstudie for loftet utarbeides: antatt tidsbruk ca 10-15 timer
- rammesøknad for loftet: her må vi komme tilbake til timeestimat etter befaring når vi vet mer om omfang

Arbeidet vil eventuelt utføres av vår arkitekt Frida Nilsen, som har timepris 950 kr eks mva.

Ta kontakt dersom dette er aktuelt, eller ved spørsmål og for å diskutere saken videre. Les gjerne mer om oss på www.sequoia.no.

Fortsatt fin kveld!

Med vennlig hilsen

Knut Olav Klokk

Partner og Daglig leder

Sequoia – smart byutvikling

Mobil: +47 41 64 28 80

www.sequoia.no

SEQUOIA

Bonum Eiendom

En solid og trygg partner

Bonum

Bonum består av avdelingene Bonum Anlegg, Bonum Bygg, Bonum Eiendom og Bonum Drift. Vi leverer ett bredt spekter av entreprenørtjenester til private og offentlige aktører.



SOFIENBERGGATA 54

- UTVIKLING AV LOFTSAREALER -

- BONUM AS -

Innholdsfortegnelse

Innhold

INNHOLDSFORTEGNELSE ... 3

1.0 SAMMENDRAG ... 5

2.0 TILBUD – SPESIFISERING AV PUNKTER ... 6

2.1 PROSJEKTERING, TEGNINGER OG SØKNADSARBEIDER ... 6
2.2 KONTANTOPPGJØR ... 6
2.3 BRANNTETTING AV TRAPPELØP OG KJELLER ... 7
2.4 LEVERING OG MONTERING AV BRANNALARMANLEGG ... 8
2.4.1 Datablad Elotec Magnum ... 9

3.0 UTBYGGING AV LOFTSLEILIGHETER – TENKTE LØSNINGER ... 10

3.1 UTVIKLINGSPOTENSIAL ... 10
3.1.1 Mulige løsninger ... 10
3.1.3 Skisser - Plan ... 11
3.1.5 Snitt – nytt loft ... 12
3.2 OPPBYGGING AV ETASJESKILLER - LYDISOLERING ... 12
3.2.1 Dagens situasjon ... 13
3.2.2 Oppbygging av nytt etasjeskille ... 13
3.2.3 Dører mot trapperom ... 14
3.3 TENTATIV FREMDRIFTSPLAN ... 15
3.3.1 Prosjektets tentative fremdrift ... 15
3.3.2 Hvordan fremdriftsplanen sikres overholdt ... 15

4.0 BONUM AS ... 16

4.1 OM SELSKAPET ... 16
4.2 TEKNISKE OG FAGLIGE KVALIFIKASJONER ... 16
4.2.1 Tilgjengelige ressurser ... 16
4.2.2 Fagkompetanse ... 17
4.2.3 Tømrermester – Prosjektleder ... 17
4.2.4 Murmester ... 17
4.2.5 Rørtekniker og Rørleggere ... 17
4.2.6 Elektroinstallatør ... 17
4.2.7 Administrative ressurser ... 18
4.3 FORETAKETS ERFARING MED TILSVARENDE PROSJEKTER ... 18
4.3.1 Rosenhoff kv. 1 – Bygging av 25 nye loftsleiligheter ... 19
4.3.2 Grenseveien 8 -26 – Bygging av 10 nye loftsleiligheter – Egen regi ... 20

4.4 SELSKAPETS RELEVANTE SERTIFISERINGER 20
4.4.1 Mester (Selskapet) *20*
4.4.2 FFV/BVN *20*
4.4.3 Sentral godkjenning/ DIBK *22*
4.4.4 StartBANK/ Achilles *23*
4.4.5 EBA/ BNL/ NHO *24*
4.5 KVALITETSSIKRINGS/ STYRINGSSYSTEM 24

9.0 VEDLEGG 25

9.1 SKATTEATTEST 25
9.2 MVA - ATTEST 26
9.3 HMS EGENERKLÆRING 27
9.4 FIRMAATTEST 28
9.5 CV – FAGMESSIG NØKKELPERSONELL 29
9.5.1 Murmester Karl Zimmermann – Ansvarlig for våtrom og fuktsikring *29*
9.5.2 Tømrermester Thomas B. Tønnesen – Prosjektledelse og ansv. søknadsprosess *31*
9.5.3 Tømrermester Hrolfur Ingofsson – Ansvarlig for tømrerarbeider *32*
9.6 FORSIKRINGSBEVIS 34
9.7 GODKJENT LÆREBEDRIFT – MURERFAGET 35
9.8 MILJØSTYRINGSSYSTEM OG SERTIFISERING 36
9.8.1 Om miljøstyringssystemet *37*
9.10 SERIØSITET I BYGGEBRANSJEN 38

1.0 Sammendrag

Dette dokument er ment som ett informasjons- og tilbudsskriv til styret i AS Tøyenbygg II. Dokumentet inneholder ett indikativt bud for kjøp av deres lofrsarealer, våre tanker rundt mulig utviklingspotensiale, samt alternativer for utførelsen av enkelte byggtekniske løsninger. Avslutningsvis presenteres selskapsmessige kapasiteter, erfaringer og systemer hos Bonum AS, dette for å gi styret ett bedre innblikk i selskapets forutsetninger for gjennomføringen av prosjektet.

Vår vurdering etter befaring og intern mulighetsstudie er at at forholdene ligger godt til rette for etablering av nye leiligheter på loftene. Ut fra våre vurderinger kan vi tilby est. **NOK 4 950 000,-** for loftsarealene. I tillegg tilføres verdier est. **NOK 1 110 000,-** i form av brannsikringsarbeider, samt at Bonum AS besørger søknadsarbeidet. Totalt gir dette en kjøpesum og tilført verdi på **NOK 6 880 000,-.** Tabellen nedenfor viser en mulig fordelingen av kjøpesummen, kontantoppgjøret i oppstillingen er basert på anslått mulig BRA leilighetsareal. Vederlagets sammensetning kan endres om ønskelig, vi kan for eksempel inkludere andre byggetekniske varer og tjenester som del av oppgjøret om dere skulle ha vedlikeholdsbehov.

Tjeneste:	**Est. beløp/verdi:**
Prosjektering, tegninger og søknadsarbeider	Kr 750 000,- *
Kontantoppgjør	Kr 4 950 000,- **
Sum kontantvederlag og verdi søknad:	**Kr 5 700 000,- ****
Branntetting av trappeløp og fellesarealer	Kr 630 000,- **
Installering av heldekkende brannalarmanlegg	Kr 480 000,- **
Sum tilførte verdier	**Kr 1 110 000,-**

** Utredninger, utarbeidelse av brannkonsept, statikk-, akustikk- og andre detaljprosjekteringer, samt innsending av rammesøknad til PBE utføres for Bonum AS sin regning og risiko.*
*** Bonum AS tilbyr kr 11 000,- per kvadratmeter utbyggbart BRA leilighetsareal på loftet (foreløpig anslått til 400-450 kvm). I tillegg bekoster Bonum AS søknadsarbeid, installering av brannalarmanlegg og div. brannsikringsarbeider. Samlet gir dette en samlet pris og tilført verdi på kr 15 100,- per kvm. BRA.*

Ovennevnte punkter beskrives i detalj i punkt 2 nedenfor. Det presenteres videre så ett utvalg detaljer om tenkte løsninger for prosjektet. Dette dokument er ment for intern evaluering i styret i boligaksjeselskapet og skal unnlates offentligheten. Eventuell gjennomgang med konsulenter i forbindelse med prosess tillates.

2.0 Tilbud – spesifisering av punkter

Tjenestene beskrevet i dette tilbud er basert på befaringen utført på prosjektadressen. Dersom styret skulle ønske andre tjenester levert som del av oppgjør kan som nevnt tilbudets elementer revideres eller endres. Det at vi er både entreprenør med egne ansatte og boligutvikler gjør at vi kan tilby bygningsmessige tjenester til gunstige priser på våre prosjektadresser. Evt. andre bygningsmessige arbeider på fellesområder og felles bygningsmasse styret skulle ønske utført trekkes fra kjøpesum før utbetaling. Alle arbeider som utløses som en direkte konsekvens av utbyggingen bekostes dog av Bonum AS.

I tillegg til nedenfor nevnte punkter omfatter vårt tilbud altså at Bonum AS står for samtlige kostnader som utløses av loftsutbyggingen, fra dato for signering av kjøpekontrakt. Her nevnes eksempelvis alt arbeid på loftsarealet, oppføring av nødvendig infrastruktur til loft fra kjeller, kostnader knyttet til reseksjonering/opprettelse av nye aksjer og innlemmelse av nye enheter i boligaksjeselskapet, samt utbedring av enhver skade eller slitasje på felles bygningsmasse påført under byggeperioden.

Nedenfor gjennomgås de tilbudte tjenester i mer detalj:

2.1 Prosjektering, tegninger og søknadsarbeider

Bonum AS står for alt arbeid og samtlige kostnader forbundet med prosjektering-, tegning- og søknadsarbeider i forbindelse med ramme- og igangsettingstillatelser. Dette omfatter all dialog med arkitekter, rådgivende ingeniører, Plan- og bygningsetaten, Brann- og redningsetaten, Byantikvaren og alle andre involverte aktører.

Prosessen med å oppnå godkjenning for tiltaket er som regel tidkrevende og dyr, det er også en reell risiko for at tiltaket ikke godkjennes, f.eks. pga. krav i forskrifter som ikke lar seg oppfylle, eller innsigelser fra antikvariske myndigheter. Denne risikoen tar Bonum AS, dersom man ikke oppnår godkjenning for tiltaket betaler uansett ikke AS Tøyenbygg II noe for dette.
Estimert verdi: kr 750 000,- inkl. mva.

2.2 Kontantoppgjør

Bonum AS tilbyr kr 11 000,- per kvadratmeter BRA leilighetsareal på loftene i kontantoppgjør, i tillegg til øvrige tilbudte tjenester. Når estimerte kostnader for rammesøknad og andre tilførte verdier inkluderes summeres tilbudet til omkring kr 15 100,- pr. kvm. nytt leilighetsareal. Prisen forutsetter at Bonum AS gis full anledning til å søke

løsningen som ansees som markedsmessig optimal, uten begrensende føringer fra boligaksjeselskapet.

Endelig sum for kontantoppgjør utregnes når IG-tegninger er godkjent og faktisk BRA er definert ved oppmåling av sertifisert takstmann. Bruksareal BRA er bruttoareal (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger. Boenhetens totale bruksareal. Samlet BRA er P-rom + S-rom. Areal oppgis i m² og måles der det er minst 1,90m takhøyde og bredden er på minst 60cm. Deler med skråtak måles inntil 60cm utenfor høyden 1,90m. Evt. andel av fellesgjeld som settes på de nye leilighetene kommer til fratrekk i kjøpesum.

Endelig leilighetsareal avhenger av diverse faktorer, bl.a. løsning for rømningsveier, bodareal- og øvrig fellesareal på loftene, etc. Det er i både selgers og kjøpers interesse å maksimere utnyttbart areal på loftet, så størrelser på evt. boder bør begrenses til kravet og om mulig plasseres i kjelleren. Det er krav til en sportsbod á 5 kvm. og en klesbod á 3 kvm. per leilighet (kan slås sammen til en på 8 kvm.). Endelig løsning for leilighetene og plassering av boder avgjøres i samråd med arkitekt, entreprenør og styret.
Estimert beløp: kr 4 950 000,- inkl. mva.

2.3 Branntetting av trappeløp og kjeller

Dette punkt er basert på observasjoner ved befaring og erfaring fra andre tilsvarende prosjekter. Overholdelse av brannsikkerhet ved en evt. loftsutbygging blir for øvrig ansvarsbelagt med PRO og KPRO tiltaksklasse 2, dette bekostes av Bonum AS.

Eksisterende dører til kjellere, leiligheter, boder og loft som ikke oppfyller brannforskrift må oppgraderes, det forutsettes at dette bekostes av sameiet. Det må monteres av nye dører i korrekt brannklasse (A60s) til loft/kjeller, leilighetsdører må være i brannklasse B30 og påmonteres selvlukkere. Dører i dette estimatet leveres med slette flater, alt av nødvendige materialer og arbeid er medberegnet. Dette estimat inkluderer videre branntetting av tak og gjennomføringer i kjeller ved behov. Der takoverflate består av trepanel må det påmonteres 1x13mm gips for å oppnå godkjent brannklasse. Estimatet inkluderer evt. de- og remontering av el-kabel/lys, fuging med brannfugemasse og sparkling én gang, men sameiet gjøres oppmerksom på at dette punkt vil kunne variere (kostnad elektriker etc.). Alle gjennomføringer i kjellertak branntettes, evt. plastrør påmonteres brannmansjett, hull, sprekker og andre utettheter tettes med egnet brannbestandig materiale.
Estimert kostnad: kr 630 000,- inkl. mva.
**Kan variere noe i begge retninger når faktisk omfang er kjent.*

2.4 Levering og montering av brannalarmanlegg

Vårt tilbud inkluder levering og montering av fulldekkende brannalarmanlegg av type Elotec Magnum, levert av Elotec AS. Anlegget tilfredsstiller kravene i TEK10 og forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn (FOBTOT).

Tilbudet inkluderer ett komplett anlegg levert og montert, vi besørger PRO, UTF og KUTF/KPRO iht. krav fra offentlige myndigheter og alle nødvendige søknader og ferdigstillellsespapirer. Sentraler for brannalarmanlegget monteres i trappeløpenes første etasje, konkret plassering avklares med styret. Det installeres multidetektorer med sokkelsirener i alle leiligheter. Det monteres detektorer og sokkelsirener i alle fellesarealer og trappeløp/heissjakter.

Brannalarmanlegget programmeres med «bygårdfunksjon», det vil si at dersom alarmen utløses pga. matlaging eller lignende i en leilighet vil det i første omgang kun varsles lokalt i denne leiligheten. Beboeren har så 3 min (programmeres til ønskede forsinkelse) til å få luftet ut og avstilt alarm på sentralen før det varsles i alle leiligheter. Alternativt kan det monteres 1 stk. lokal avstillingsbryter i hver leilighet for å slippe og gå til sentralen for tilbakestilling. Sentralen som er tilbudt har stor nok kapasitet til at det kan monteres avstillings/utkoblingsbrytere uten ombygging eller utvidelse av sentralen enten nå, eller ved en senere anledning. Lokal avstiller kan også benyttes til utkobling av detektorer i leilighetene (praktisk å benytte dersom man vet at det vil komme røyk/damputvikling), ved å holde knappen inne til man får talebeskjed om detektoren er utkoblet. Detektoren kobler seg så automatisk inn igjen etter 4 timer.

Vårt tilbud inkluderer også full brukeropplæring (felles), samt detaljert branninstruks som overleveres hver enkelt beboer.

2.4.1 Datablad Elotec Magnum



Est. verdi brannalarmanlegg: kr 480 000,- inkl. mva.

3.0 Utbygging av loftsleiligheter – Tenkte løsninger

I dette kapittelet presenteres ett utdrag av mulighetene for utvikling og enkelte av de tenkte tekniske løsninger. Vi gjennomgår blant annet oppbygning av etasjeskiller og hvordan lydisolering kan løses mer i detalj, da dette ofte er en bekymring blant beboere i dagens øverste etasje. Vi har også lagt inn skisser for å illustrere mulige planløsninger. Til info. vil detaljprosjektering av de øvrige byggtekniske løsninger først utarbeides i prosjekteringsfasen før søknad om IG sendes til PBE og det blir således ikke ytterligere kommentert i dette dokument.

Punkt 3.2 viser plantegninger og løsninger fra ett tilsvarende prosjekt, med punkt 3.3 fremlegges en tentativ fremdriftsplan for prosjektet.

3.1 Utviklingspotensial

Utviklingspotensialet for loftet anses som stort. Dette et relativt stort råloft, beliggende i et attraktivt område. Områdets grønne kontekst og sentrale beliggenhet, samt tilgjengelighet for offentlig transport, gir området ideelle forutsetninger for boligutvikling. Oslo kommune satser allerede stort i området med det såkalte Tøyen-løftet, en visjon om en grønn og vital bydel. Dette vil særlig påvirke de aktuelle borettslagene da Tøyenparken og Botanisk hage vurderes sammenslått. Det utredes også muligheter for å gjøre Finnmarksgata til miljøgate, og diverse attraksjoner innenfor fritid og kunnskap skal plassert rundt i nærområdet. Å få gjennomført nye, gode leiligheter på loftene her vil bli ytterligere ett tilskudd for å heve området til et av byens mest attraktive boligområder. Kvartalene består av 15 funkis-gårder som alle har store uutviklede loftsarealer. Gårdene er tilnærmet identiske, hvilket vil gjøre det lettere å utarbeide et planforslag for hele området. Det kan gjennomføres en helhetlig kvartalsplanlegging der man kan bevare et gjennomgående, helhetlig uttrykk, noe som er svært ønskelig fra Oslo kommunes side.

3.1.1 Mulige løsninger

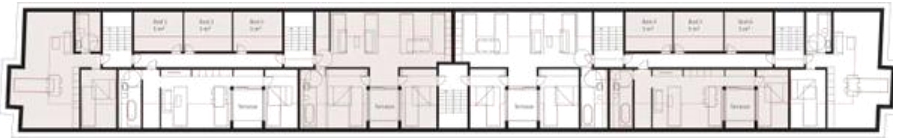
Å utvikle gode, funksjonelle leiligheter innenfor dagens loftsrammer vil være vanskelig, grunnet den begrensede takhøyden. Vårt forslag der derfor at vi hever takmønet ca. 1,2 m slik at innvendig mønehøyde blir opp mot 3,5 meter. Eksisterende gesimshøyde bevares, slik at loftet forblir uten knevegg, som et renskåret triangulært volum. Hanebjelker heves til 2,4 m. Dette vil øke målbart og funksjonelt areal betraktelig, og vil kunne gi et total BRA opp mot 450 m² med arker og løft inntegnet (se skisse under punkt 3.1.3). Det er også mulighet

for å etablere flere takvinduer som igjen vil øke BRA ytterligere. Disse målene gjør det mulig å utvikle gode og funksjonelle loftsleiligheter.

Vi ser for oss at 6 leiligheter er ett riktig antall på loftet i gården. 2 og 2 leiligheter er tenkt utformet tilnærmet likt, hvilket vil forenkle byggeprossessen. Det etableres vestvendte takterrasser for leilighet 2-5. Disse er skissert etter et atriums-prinsipp med glassvegger, for å gi leilighetene mest mulig naturlig lys. Arker og balkonger plasseres i henhold til fasadens eksisterende vinduer og øvrige elementer, slik at ro og harmoni bygningens totale uttrykk bevares. Ettersom gesimshøyde ikke heves, vil endringene kun omfatte takflaten. Vi vil tilnærme oss bygningens 30-talls-arkitektur på en måte som bevarer, og spiller med, byggets arkitektoniske kvaliteter, både form-messig og i materialbruk.

Rømningsveier opprettholdes mellom trappeløpene, tilgang til to separate rømningsveier er en forutsetning for prosjektet, så man unngå krav til helsprinkling av bygningsmassene. Optimalt sett, vurdert fra utnyttelsen av loftet fra ett økonomisk perspektiv, burde fellesområdet på loftet begrenses til ett minimum. Maksimering av BRA gir høyere inntjening for begge parter, så det bør tilstrebes. Endelige planløsninger (ant. leiligheter etc.), avklares som nevnt i samråd med styret.

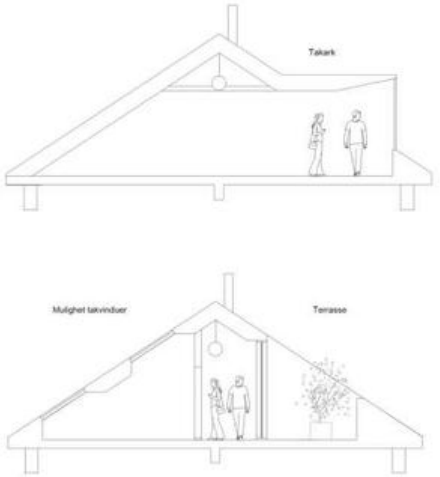
3.1.3 Skisser - Plan



3.1.4 Skisser - Fasade



3.1.5 Snitt – nytt loft



3.2 Oppbygging av etasjeskiller - Lydisolering

Oppbyggingen av etasjeskillene blir detaljprosjektert av PRO Bygningsfysikk og PRO akustikk, i samarbeid med entreprenør (Bonum AS). Det utarbeides en full akustisk rapport av lydingeniør som tas med i vurderingene rundt gulvkonstruksjonens oppbygning. Dette skjer som tidligere nevnt ikke før detaljprosjekteringsfasen før innsendelsen av søknad til PBE, vi har dog utarbeidet en presentasjon av sannsynlige løsninger, til informasjon.

Lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2008 *«Lydforhold i bygninger»* angir grenseverdier for lydtekniske egenskaper som anses som tilstrekkelige for å oppfylle minstekravet i teknisk forskrift, dette legges til grunn for våre vurderinger i dette tilbud.

3.2.1 Dagens situasjon

Etasjeskille mot loft er mest sans. en betonggkonstruksjon, fundamentert på ytterveggene av tegl. Slike etasjeskiller oppfyller ikke dagens forskriftskrav til trinn- og luftlyd uten oppgraderinger av konstruksjonen. I de følgende punktene vises mulige løsninger for dette.

3.2.2 Oppbygging av nytt etasjeskille

Det er svært viktig å sikre at prosjekterte løsninger overholder krav i byggforskriftene, godkjente nivåer for luft- og trinnlyd angis i NS 8175, i hhv. tabell 122a og 122b.

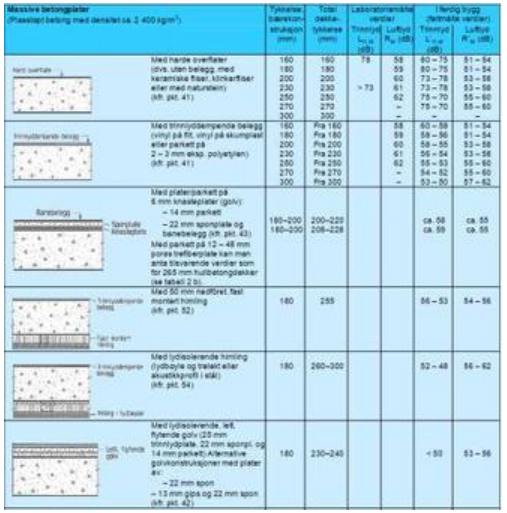
Luftlyd:

Type bruksrom	Klasse A $R'_w + C_{50\text{-}5000}$ (dB)	Klasse B $R'_w + C_{50\text{-}5000}$ (dB)	Klasse C R'_w (dB)	Klasse D R'_w (dB)
Mellom boenheter innbyrdes og mellom boenheter og fellesarealer/felles gang,trapperom o.l.	63	58	55	50
Mellom boenheter og nærings- og servicevirksomhet, fellesgarasje o.l.	68	63	60	55

Trinnlyd:

Type bruksrom	Klasse A $L'_{n,w} + C_{i\,50\text{-}2500}$ (dB)	Klasse B $L'_{n,w} + C_{i\,50\text{-}2500}$ (dB)	Klasse C $L'_{n,w}$ (dB)	Klasse D $L'_{n,w}$ (dB)
Mellom boenheter og fra fellesarealer/felles gang til en boenhet	43	48	53	58
Til en boenhet fra nærings- og servicevirksomhet, fellesgarasje, takterrasse o.l.	38	43	48	53
Til en boenhet fra toalett, bod, altan, terrasse o.l.	48	53	58	63

Tunge etasjeskiller som i deres blokker har ikke godkjente lydisolerende egenskaper ift. dagens krav, tabellen nedenfor viser ett utvalg av ulike alternative dekker og tilhørende egenskaper ift. lyd. Ett alternativ for deres prosjekt vil kunne være å legge 36mm Silencio trinnlydsplater og 10mm fibergips direkte på eksisterende dekke, i tillegg til 13-15mm parkett. Dette vil ved god utførelse antas å tilfredsstille krav til lydisolasjon iht. NS 8175 klasse C. Tabellen nedenfor viser for øvrig lydegenskaper for massive betongdekker med ulike belegg og underliggende himlinger.



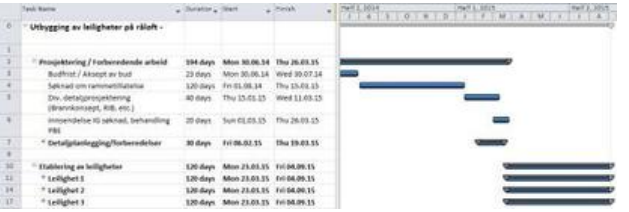
Det er viktig å poengtere at akustikk detaljprosjekters nærmere av akustiker og ingeniør før endelige løsning velges. I tillegg utføres kontrollmålinger i et prøverom med valgte løsning for å verifisere verdier innenfor godkjente nivåer før nytt gulv bygges over hele loftet. På generell basis er det verdt å merke seg at kravene til lydnivåer er langt strengere i dag enn de var da byggene deres ble oppført. Det vil med andre ord være mindre lydgjennomtrenging fra de nye leilighetene på loftet og ned til etasjen under, enn det er mellom dagens eksisterende leiligheter.

3.2.3 Dører mot trapperom

Ytterdør mellom trapperom og gang i leilighetene må tilfredsstille ett labmålt lydkrav på $R_w \geq 43\ dB$. En slik løsning tilfredsstiller normalt aktuelle lydisolasjonskrav, men det er viktig at dørene er godt innjustert. For å møte krav til lydisolasjon mellom trapperom og oppholdsrom i leilighet må det monteres en mellomdør mellom ytterdøren og alle oppholdsrom. I leilighetene det ikke blir entré benyttes to dører som vist i illustrasjonen nedenfor. Ytre dør er $R_w \geq 40\ dB$ og indre dør er $R_w \geq 30\ dB$.



3.3 Tentativ fremdriftsplan



Eksempel på fremdriftsplan fra tilsvarende prosjekt, spesifikk fremdriftsplan utarbeides på forespørsel.

3.3.1 Prosjektets tentative fremdrift

Prosjektets totale tidsomfang vil fort ta omkring 14-20 måneder, mye avhengig av søknadsprosessen og offentlige myndigheters saksbehandling, samt oppstartsfrekvens på oppganger. Foreløpig anslag er at det vil benyttes omkring 3-5 mnd. på byggingen av leilighetene i hver oppgang fra hver enkelt oppstart, dette er realistisk og erfaringsmessig riktig. Hvor mange leiligheter det startes opp samtidig er mye opp til styret, det er ofte hensiktsmessig å starte med 1-2 oppg. og øke antallet etter hvert som prosjekterte løsninger kvalitetssikres ved faktisk utførelse. Endelig fremdrift avklares i samråd med styret, vi vil være fleksible i forhold til ønsker fra gården og dets beboere.

3.3.2 Hvordan fremdriftsplanen sikres overholdt

Det nedsettes en prosjektgruppe allerede tidlig i prosessen som vil detaljplanlegge fremdrift i samråd med styret og følge prosjektet helt frem til ferdigstillelse. Prosjektet vil tildeles en dedikert prosjektleder som vil ha dette prosjektet som hovedarbeidsoppgave gjennom hele prosessen. Prosjektgruppen består videre av VVS-teknisk bas, elektroteknisk bas, og representant fra ledelsen. Prosjektlederen iverksetter arbeidet rundt bestilling av nødvendige

materialer og jobber med å sette sammen arbeidslagene som skal utføre byggingen på tidlige tidspunkter.

Etter igangsetting på byggeplass vil det avholdes ukentlige byggemøter der ansvarlige for de ulike delene av oppdraget møtes og diskuterer fremdriften og neste ukes drift. Vi har strenge rutiner på kontroll og oppfølging som vil fange opp eventuelle avvik fra plan på et tidlig stadium så tiltak kan iverksettes for å minimere fravik og forsinkelser. Rutinene omfatter både kvalitetssikringssystemer fra Holte (ByggSafe Total), samt egenutviklede interne systemer som fanger opp alle eventuelle avvik.

4.0 Bonum AS

4.1 Om Selskapet

Bonum AS er ett entreprenør- og eiendomsselskap med kontorer i Nydalen i Oslo. Vi har p.t. 34 ansatte i Bonum AS, totalt inkludert søsterselskaper teller arbeidsstyrken omkring 80 mann. Selskapet omsatte i 2013 for ca. kr 55 000 000,-, regnskapsmessig omsetning i 2014 havner rundt kr 105 000 000,- faktisk produserte omsetning om balanseførte prosjekter inkluderes er kr 150 000 000. Vi har meget god faglig kompetanse innenfor ett bredt spekter byggtekniske fag og vi har bl.a. både murmestere og tømrermestere, samt egne rørlegger og elektrikerselskaper organisert i samme konsern.

Bygging av loft i bygårder som deres har blitt en av våre spesialiteter, bare i 2014 ferdigstiller vi omkring 30 leiligheter på diverse loft sentralt beliggende i Oslo.

4.2 Tekniske og faglige kvalifikasjoner

4.2.1 Tilgjengelige ressurser

Bonum AS ble etablert i august 2011, men selskapet har med sine ansatte har lang og bred erfaring innenfor både rehabilitering av eksisterende bygningsmasser og nybygg. Selskapet er i dag strukturert under morselskapet Nemento AS, som igjen eier Bonum AS, Nexus VVS AS og Nexus Elektroinstallasjon AS. Selv om det er Bonum AS som her presenteres som juridisk enhet ansees de faglige kvalitetene i de to andre selskapene som "in-house" da det er samme eier i alle selskapene. Selskapene arbeider tett sammen og sitter på samme kontor. Selskapets administrasjon, med siviløkonom Thomas B. Bø som daglig leder, består av personer med utdannelse innen prosjektledelse, økonomi og finans.

For mer utfyllende informasjon om selskapene kan følgende internett sider besøkes:

- www.bonumbygg.no
- www.nexusve.no

4.2.2 Fagkompetanse

Bonum AS setter god faglig kompetanse høyt og har på nåværende tidspunkt seks ansatte mestere med lang erfaring. Mesterutdanningen regnes som en formell videreutdanning og gir en høy fagkompetanse både som bedriftsleder og faglig leder. Arbeid gjort av en mester bygger på gode håndverkstradisjoner og sikrer fagmessig utført arbeid og riktig bruk av teknikker. Som andre mesterbedrifter arbeider Bonum kontinuerlig med kompetanseheving blant de ansatte og tar ansvar for opplæring av lærlinger.

4.2.3 Tømrermester – Prosjektleder

Bonum har fire ansatte tømrermestere, som sammen innehar kompetanse i alt fra konstruksjonskalkulasjon til snekring med til samlet sett over 50 års erfaring. De har arbeidet med prosjekter som Kunsthøyskolen i Oslo, Marienlyst skole, Bjerke Terrasse, Hotell Ranga, flere private eneboliger/rekkehus samt en rekke andre prosjekter. Tømrermester vil fungere som prosjektleder og ha hovedansvaret for koordineringen av de ulike yrkesgruppene, kontakten opp mot styret, samt ansvaret for kvalitetssikring av arbeidene.

4.2.4 Murmester

Murmestere er spesialister i arbeid med flis, mur, naturstein, våtromsarbeider og teknikker tilhørende dette. Vår faglige leder Karl Zimmermann er sertifisert muremester med 42 års praktisk erfaring og har blant annet jobbet med rehabiliteringen av Ullevål sykehus i perioden 1990-98.

4.2.5 Rørtekniker og Rørleggere

Bonum AS har tilgang på rørteknikeren René Mehrmann som vil fungere som Bas og ansvarlig for de rørtekniske installasjonene på prosjektet. Alle våre 12 rørleggere er alle fagutdannet og vi holder kontinuerlig kursing med aktuelle produkter for å opprettholde ett høyt faglig nivå.

4.2.6 Elektroinstallatør

Bonum AS har gjennom Nemento AS sitt datterselskap Nexus elektroinstallasjon AS tilgang på elektroinstallatøren Roar Blomstrand som vil fungere som Bas og ansvarlig for de

elektrotekniske installasjonene på prosjektet. Alle våre 22 elektrikere er DSB godkjente for montering av elektrotekniske installasjoner.

4.2.7 Administrative ressurser

Administrativt innehar vi ulik personell med diverse økonomiske/administrative bakgrunner, herunder to siviløkonomer, personer med bakgrunn fra finans, jus og markedsføring. Administrasjonen sikrer tett oppfølging med kunder og korrekt behandling av alt fra fakturaer til FDV dokumentasjon o.l.

Vi har også egen arkitekt ansatt, som bidrar til smidighet i prosjektene ved muliggjøring av rask behandlingstid av endringer i tegninger og omprosjektering, ved behov for dette.

4.3 Foretakets erfaring med tilsvarende prosjekter

Loftsutbygginger er komplekse og utfordrende på mange felter og krever høy grad av teknisk forståelse og fagkunnskap, samt organisatoriske ressurser og kontinuerlig fokus på SHA/HMS. Det at man bygger i eksisterende bygningsmasser, gjerne i over 100 år gamle bygg, medfører at de tekniske installasjonene og byggetekniske løsninger fort blir komplekse. Hver enkelt detalj - fra avløp på de ulike baderom, til ventilasjon og lufting, bæreevnen til eksisterende bærebjelker/avlasting av disse etc. – må fort tilpasses fra enhet til enhet. I tillegg er kravet til HMS høyt, med mye arbeider på tak i høyder opp mot 15-20 meter, innheising av materialer etc. Dette er elementer vi har lært å mestre, etter å ha gjennomført flere større loftsutbygginger sentralt i Oslo de siste årene. Nedenfor beskrives to av prosjektene i nærmere detalj, i tillegg til disse har vi også bygget ut flere andre mindre loft.

4.3.1 Rosenhoff kv. 1 – Bygging av 25 nye loftsleiligheter



Vi er i siste fase av ett boligprosjekt på Rosenhoff i Oslo. Prosjektet omfatter bygging av 25 leiligheter på råloftsarelaer i 5 bygårder fra 1918, og utvikles/bygges for egen regning. De siste to leilighetene ble ferdig bygget i mars 2015. Arbeidene ble iverksatt januar 2014, som medfører en ferdigstillelse av prosjektet på noe over ett år, 1,5 år raskere enn fristen som ble satt av selger/borettslaget. Borettslaget Rosenhof kv. 1 hadde før vi iverksatte byggingen 186 eksisterende leiligheter og omkring det dobbelte antallet beboere. Vi har gjort arbeid i samtlige leiligheter i bygget, blant annet ved installering av heldekkende brannvarslingsanlegg i alle bygårdens leiligheter og fellesarealer, branntekniske utbedringer, samt føringer av ny infrastruktur til loftene. Arbeid i eksisterende bygg med såpass mange beboere har gitt oss gode rutiner for effektiv planlegging og kundeoppfølging, samt stilt strenge krav til våre interne rutiner for ryddig, sikret/trygg byggeplass og riggområde.

4.3.2 Grenseveien 8 -26 – Bygging av 10 nye loftsleiligheter – Egen regi



I Grenseveien 8-26 bygger vi 10 leiligheter på loftet i eksisterende bygård. Parallelt med byggingen av leilighetene gjør vi diverse arbeid på bygårdens fellesarealer. Blant annet renoverer vi oppgangene, installerer heldekkende brannvarslingsanlegg, bygger en komplett ny takkonstruksjon fra undertak og taksten til ferdig blikk, etc. Vi iverksatte byggingen på prosjektet i september 2014, samtlige leiligheter stod ferdig mars 2015, som gir en samlet byggeperiode på like over ett halvt år. Prosjektet stiller store krav til SHA/HMS, da området generelt er meget tett befolket og trafikkert. Vi har stillaser praktisk talt i Carl Berner rundkjøringen, dette medfører at verneombud tar hyppige runder for å påse at sikkerheten er som den skal.

4.4 Selskapets relevante sertifiseringer

4.4.1 Mester (Selskapet)

Selskapet er som nevnt sertifisert både som murer- og tømremesterbedrift. Denne sertifiseringer innebærer at selskapet innehar solid kompetanse og personell med lang erfaring på de respektive mesterområdene. En utdannet mester får også trening i rollen som faglig leder, opplæring av andre ressurser i selskapet i tillegg til økonomiske og administrative elementer for å sikre sunn drift og fremtidig vekst. Selskapet har totalt 6 mestere ansatt i selskapet

4.4.2 FFV/BVN

Fagfolk og bedrifter kan sertifisere seg i henhold til Byggebransjens våtromsnorm, «BVN». Bedriftene kan da søke om å benytte tittelen «Godkjent våtromsbedrift», og de har anledning til å benytte BVN Våtromsmerket i sin markedsføring utad. Med dette forplikter selskapet seg til å følge BVN og holde seg oppdatert, benytte sertifiserte fagfolk og godkjente

produkter, materialer og løsninger i henhold til Byggebransjens våtromsmodul. BVN reguleres av FFV (fagrådet for våtrom).

Bonum AS er Godkjent Våtromsbedrift og alle våre prosjektledere har gjennomført grunnmodul A som er en kurssertifisering for arbeider i våtrom, i tillegg innehar faglig leder og annet nøkkelpersonell modul B.



4.4.3 Sentral godkjenning/ DIBK

Bonum AS innehar sentral godkjenning for arbeider innen sitt fagområde og benytter KS og HMS systemet ByggSafe som i tillegg benyttes til kalkulasjon og prosjektering levert av Holte AS. Bonum AS vil få samtlige godkjenninger nødvendige for gjennomføring av tiltaket, enten gjennom lokal godkjenning, eller via underleverandører.



Sentral godkjenning av foretak for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Sentral godkjenning for: **BONUM AS**

Foretaket, med organisasjonsnummer 997190203, er gitt følgende sentrale godkjenning i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 22-1 og forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr 488 (SAK10)

- Utførelse av Prosjektering av våtromsarbeider i tiltaksklasse 1
- Søker Søker for våtromsarbeid i tiltaksklasse 1
- Prosjektering av Prosjektering av våtromsarbeider i tiltaksklasse 1
- Kontroll av Våtrom (i boliger) i tiltaksklasse 1
- Utførelse av Murarbeid i tiltaksklasse 1
- Søker (for alle typer tiltak) i tiltaksklasse 1
- Prosjektering av Overordnet ansvar for prosjektering (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner) i tiltaksklasse 1
- Utførelse av Overordnet ansvar for utførelse (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner) i tiltaksklasse 1
- Utførelse av Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner i tiltaksklasse 2
- Utførelse av Arbeid på bevaringsverdige byggverk i tiltaksklasse 1
- Prosjektering av Miljøsanering i tiltaksklasse 1

Godkjenningen er gyldig til 29.10.2015

Godkjenningen er bare gyldig dersom fastsatte gebyr for å inneha sentral godkjenning betales innen fristene. Det gjøres oppmerksom på at sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET | **Tlf:** 22 47 56 00 | **Postadresse:** Postboks 8742 Youngstorget, 0028 Oslo
Besøksadresse: Mariboes gate 13, Oslo / Hunnsvegen 5, Gjøvik | www.dibk.no

4.4.4 StartBANK/ Achilles

Bonum er sertifisert av Achilles til i StartBANK registeret. Dette er et leverandørregister for bygg- og anleggsnæringen, og ble etablert i tett samarbeid med Byggenæringens Landsforening (BNL) og offentlige myndigheter som et ledd i prosjektet «Seriøsitet i byggenæringen». Formålet med registeret er å sikre bransjen seriøse samarbeidspartnere som kan konkurrere på like vilkår, i tillegg til at ordningen er ressursbesparende for alle parter.



StartBANK

Leverandørregister for bygg, anlegg, forvaltning, forsikring og eiendom

Registreringsbevis

Tildelt

BONUM AS

Organisasjonsnummer: 997190203

StartBANK Id: 141461

Vi bekrefter herved at

BONUM AS

er fullt registrert som leverandør i StartBANK.

Registreringsnivå:

(Foretak med operativ historie og revidert regnskap for minst 3 siste år)

Registreringen er kun gyldig for de vare- og tjenestekategorier som er listet i vedlegget

Utstedt dato: 26.08.2014

Utløpsdato: 18.08.2015

4.4.5 EBA/ BNL/ NHO

Bonum er som en av få aktører medlem av EBA Oslo (Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg som er en underorganisasjon av BNL (Byggenæringens Landsforening). EBA har på landsbasis 220 medlemsbedrifter, EBA Oslo består av 27 aktører, hovedsakelig store tyngre aktører som Betonmast, NCC, Skanska og Veidekke. Medlemmene omsetter for ca. 60 milliarder i året. Medlemsfordelene her gir oss ett solid nettverk i bransjen og kontinuerlige oppdateringer på faglig påfyll og info. hva som rører seg i bransjen, i tillegg til å fremme bransjens fellesinteresser og å støtte opp under hver enkeltaktør.

4.5 Kvalitetssikrings/ styringssystem

Vi benytter oss av kvalitetssikringssystemer fra Holte (Byggsafe Total), samt interne egenutviklede systemer. Nedenfor følger innholdsfortegnelse fra Byggsafe Total.



9.0 Vedlegg

9.1 Skatteattest

Oslo kemnerkontor
Postboks 2 St. Olavs Plass
0130 OSLO

Bonum AS
Gjerdrums vei 12
0484 OSLO

Unntatt offentlighet (offl. § 13)
Dato 10.09.2013
Org.nr. 997 190 203
Deres ref.
Kontakt Mari Irene Lien (02 536)

Attest om restanse på skatt og arbeidsgiveravgift mv.

Attesten er gitt for Bonum AS og gjelder restanser på skatt og arbeidsgiveravgift mv. Attest for merverdiavgift må innhentes fra skattekontoret.

Denne attesten gir ingen rettigheter for skyldneren med hensyn til størrelsen på krav som er oppgitt eller eventuelt mangler i oppstillingen nedenfor.

Følgende forfalte restanser er registrert på overnevnte firma/person:

Forskuddsskatt og restskatt person. inkl. trygdeavgift	0
Forskuddsskatt og restskatt foretak	0
Forskuddstrekk (som arbeidsgiver inkl. trygdeavgift)	0
Utleggstrekk (som arbeidsgiver)	0
Arbeidsgiveravgift (som arbeidsgiver)	0
Renter og gebyr	0
Ansvarskrav	0

Eventuelle tilleggsopplysninger

Innkrevingsmyndighetens stempel | Dato | Underskrift
OSLO KOMMUNE Kemnerkontoret | 10.09.2013 | Mari Irene Lien

Besøksadresse
Postboks 33
OSLO

Telefon 02536
Telefaks 23 46 00 91

Org.nr. 990 488 835
Bankkonto 6345 05 12017
IBAN NO93 6345 0512 017
BIC NDEANOKK

9.2 MVA - Attest

Skatteetaten

BONUM AS
Gjøndrums vei 12
0484 OSLO

ATTEST om restanse på skattavgift mv.

Attest gis av skattekontoret og skatteoppkreveren i samsvar med forskrifter mv. som oppstiller krav om attestasjon i forbindelse med søknad om løyve mv. Angis **kun** til den som attesten gjelder.

Fyll ut dec): **aktuelle nummer:**			
Foretaksnummer:	997 190 203	Arbeidsgiveravgiftsnummer	
Reg.nr. merverdiavgift		Fødselsnummer	

Følgende forfalte ikke betalte restanser er registrert på ovennevnte foretak/person per dags dato (sum alle aktuelle linjer) Ikke underskrivende innkrevingsmyndighet:	
Egen skatt (forskuddstrekk/forhåndsskatt/restimerende skatt i én sum)	
Forskuddstrekk (som arbeidsgiver)	
Utleggstrekk (som arbeidsgiver)	
Arbeidsgiveravgift (som arbeidsgiver)	
Merverdiavgift (som avgiftspliktig)	0
Renter (oppgis her dersom renter ikke er inkludert i ovenstående restanser)	0

Rutrikker som gjelder underskrivende innkrevingsmyndighet skal fylles ut med **0** eller med **beløp**. Rutrikker som gjelder annen innkrevingsmyndighet skal **ikke** fylles ut. Påløpne renter som ikke er beregnet tares **ikke** opp.

Eventuelle nærmere opplysninger vedrørende de opplørte restanser o.a.:
Eventuelle innkrevinger er satt mot andre renter

Skattekontoret/skatteoppkreveren kan her gi opplysning om eventuelt betalingsutsettelse, betalingsavtaler eller annet som gjelder for opplørte krav og som kan være av betydning for andre myndigheters rutinering av restanseopplysningene.

Ovennevnte opplysninger attesteres:		
Innkrevingsmyndighetens navn	Sted	Underskrift
Skattekontoret - Stavanger	10.09.2013	Marit L Schive

Attesten er gitt for det foretaket/den person som har begjært attest. Ved pålagt navn og 15-nummer og innføring ikke foretaksnr/personnr" endres rettelser. Attestasjonen medfører ingen rettigheter for øvrigheten med hensyn til størrelsen av krav som er pålørt eller med hensyn til krav som er ikke er pålørt ovenfor. Ved offentlige innkrevinger skal attesten ikke være eldre enn 6 måneder.

Postadresse: Postboks 9200 Grønland, 0134 OSLO
Kontoradresse: Se www.skatteetaten.no
Org.nr: 991 733 043
Sentralbord: 800 838 00, Telefaks: 21 17 68 60

9.3 HMS Egenerklæring

Egenerklæring om helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Denne bekreftelsen gjelder:

Virksomhetens navn	Bonum AS	Organisasjonsnr./ fødselsnr.	997 190203
Adresse	Gjøndrums vei 12	Land*	Norge
Postnummer	0484	Poststed	Oslo

Jeg bekrefter med dette at denne virksomheten arbeider systematisk for å oppfylle kravene i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen og ved det tilfredsstiller kravene i forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften)[1].

Jeg bekrefter at virksomheten er lovlig organisert i henhold til gjeldende skatte- og arbeidsmiljøregelverk når det gjelder ansattes faglige og sosiale rettigheter. Jeg aksepterer at oppdragsgiver etter anmodning vil bli gitt rett til å gjennomgå og verifisere virksomhetens system for ivaretakelse av helse, miljø og sikkerhet.

01.08.2013 — Dato
Thomas Bø — Daglig leder

Jeg bekrefter med dette at det er iverksatt systematiske tiltak for å oppfylle ovennevnte krav i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

01.08.2013 — Dato
[ ] Ingen ansatte
Representant for de ansatte

* For utenlandske oppdragstakere gjelder følgende: Jeg bekrefter med dette at det ved utarbeidelse av tilbudet er tatt hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen som følger av forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften), fastsatt ved kgl. res. 6. desember 1996 i medhold av lov 17. juni 2005 nr. 62 om og arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv. Jeg aksepterer at oppdragsgiver etter anmodning vil bli gitt rett til å gjennomgå og verifisere virksomhetens system for ivaretakelse av helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid.

[1] Fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 nr. 1127 i medhold av lov 17. juni 2005 nr. 62 om og arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern m.v.

9.4 Firmaattest



Brønnøysundregistrene — Firmaattest

Organisasjonsnummer:	997 190 203
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Stiftelsesdato:	25.07.2011
Registrert i Foretaksregisteret:	04.08.2011
Foretaksnavn:	BONUM AS
Forretningsadresse:	Gjerdrums vei 12 0484 OSLO 0301 OSLO Norge
Telefon: Mobiltelefon: E-postadresse:	22 23 23 85 222 32 385 post@bonumbygg.no
Aksjekapital NOK:	100 000,00
Daglig leder/ adm.direktør:	Stefan Moltke-Hansen Yan
Styre: Styrets leder:	Espen Tollefsen Lundkvist Tostrups Gate 27 0264 OSLO
Styremedlem:	Stefan Moltke-Hansen Yan Anders Bakken Eriksen
Signatur:	Styrets medlemmer hver for seg.
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 987 679 026 REVISJONSFIRMAET ÅSVANG & CO AS Munkegaten 3 3126 TØNSBERG
Vedtektsfestet formål:	Håndverkstjenester og rådgivning, samt deltagelse og konsulenttjenester i andre virksomheter og andre tjenester og produkter som naturlig faller sammen med dette, herunder å delta i andre selskaper med lignende virksomhet, kjøp og salg av aksjer, eller på annen måte gjøre seg interessert i andre foretagender samt kjøp, salg og utleie av fast eiendom.

Utskriftsdato 27.02.2013 Organisasjonsnr 997 190 203 Side 1 av 1

9.5 CV – Fagmessig nøkkelpersonell

9.5.1 Murmester Karl Zimmermann – Ansvarlig for våtrom og fuktsikring

Karl Zimmermann

Økern Torgvei 82, 0586 Oslo | 476 47009 | kz@bonumbygg.no

Nøkkelkvalifikasjoner

- 35 år er erfaring som murer
- Lang erfaring med arbeider i våtrom
- Lang erfaring med prosjektering og utføring av murerarbeider
- Erfaring med fasadearbeider for blending, støp av lagerhaller med mere
- Vært med på hele utviklingen av våtromsarbeider i Norge fra 1980 til i dag.

Utdanning

ALMENNFAGLIG UTDANNING **| BADHAUS GYMNASIUM | 1962-70, ØSTERRIKE**

MURELÆRE 4 ÅRIG **| MURAU MAURERSCHULE | 1974-78, ØSTERRIKE**

MURERFAG | SOFIENBERG TEKNISKE FAGSKOLE | 1989, NORGE

MURERMESTER **| MESTERBREVNEMDA | 2008, NORGE**

Kurs

VÅTROMSKURS FAGRÅDET FOR VÅTROM 1999 – 2012

Alle relevante moduler – også herunder også modul B – med diverse oppdateringer

UAVHENGIG KONTROLLØR

Sertifisert som uavhengig kontrollør av EBA

Erfaring

FAGLIG LEDER | BONUM AS | 2011- IDAG

- Faglig leder for selskapet
- Kvalitetskontroll
- Uavhengig kontrollør
- Prosjekterende for flere store prosjekter

SELVSTENDIG NÆRINGSDRIVENDE | ZIMMERMANN FLIS | 1999- 2011

Daglig leder – prosjekterende

- Hovedfokus på rehabilitering og bygging av baderom
- Pusset opp ca. 100 baderom i denne perioden
- Rammeavtale med Statoil hovedkontor på Majorstua, vedlikehold av våtrom, toalettanlegg og kjøkken
- Kvindernes Boligselskap, rehabilitering av flere baderom
- Ansvarlig søker, utførende og prosjekterende

BYGGEPLASSLEDER ULLEVÅL SYKEHUS | BØLER ENTREPRENØR | 1994-1999

- Leder for 16 mann
- Full prosjektstyring
- Våtrom, murerarbeider, vaskerom, hjerteavdeling
- Utførende

BYGGEPLASSLEDER | VEIDEKKE ENTREPRENØR | 1990-1994

- Leder for 10 mann
- Full prosjektstyring
- Ullevål sykehus
- Utførende

BYGGEPLASSLEDER | BERNTSEN OG BOE | 1983-1994BYGGEPLASSLEDER

- Leder for 12 mann
- Murerarbeid Skedsmo rådhus
- Våtromsarbeider ved det Kongelige Norske Slott
- Nybygg, eneboligprosjekter for Hultsfred hus
- Flere større våtromsprosjekter

MURER | BYGG OG ANLEGGSSERVICE | 1980-1983

- Støp, vedlikehold og nybygg av lagerbygninger
- Treides busselskap, busshall
- Arbeider i våtrom

9.5.2 Tømrermester Thomas B. Tønnesen – Prosjektledelse og ansv. søknadsprosess

Thomas Båreim Tønnesen

Dælenenggata 12B | 404 66 662 | thobt87@gmail.com

Nøkkelkvalifikasjoner

Byggmester med inngående erfaring fra ledelse av større prosjekter som utbygning av råloft. Har ledet prosjekter med utbygging av leiligheter på loft på Rosenhoff, Grünerløkka og på Uranienborg i Oslo. Tønnesen har også god kompetanse i kommunale søknadsprosesser og dialogen med involverte offentlige etater.

Utdanning

BYGGELEDELSE | NORGES EIENDOMSAKADEMI (NEAK) | 2011-2012

Norges Eiendomsakademi (NEAK)

Gir grunnleggende ferdigheter i bedriftsledelse, prosjektforståelse samt kunnskap om etablering i eiendomsbransjen. Det oppfyller læreplanmålene til Mesterbrevet.

TØMRERLÆRLING | BUNDEBYGG AS | 2007-2009

Svenneprøve bestått med karakteren «Meget Godt»

BYGGFAG/TØMRERLINJA | VESTBY VIDEREGÅENDE SKOLE | 2005-2007

ALLMENNFAGLIG LINJE | OPPEGÅRD VIDEREGÅENDE SKOLE | 2003-2005

Kurs

KURS I KOMMUNALE SØKNADSPROSESSER | HOLTE AS | 2012

KURS I UAVHENGIG KONTROLL | EBA | 2012

Erfaring

PROSJEKTLEDER | BONUM AS | 2012 - PÅGÅENDE

Arbeidet som prosjektleder innenfor flere typer oppdrag i alt fra baderom til større prosjekter. Ansvarlig for offentlige søknadsprosesser og ansvar for prosjektering av 26 nye leiligheter.

- Inngående erfaringer fra ledelse av byggeprosjekter i eksisterende bygg
- Totalansvar for prosjektering og gjennomføring av egne prosjekter
- Ansvarlig for fagmessig og bygningsteknisk korrekte arbeider ihht gjeldende standard
- Ansvarlig for HMS/KS i prosjekt i samsvar med Bonum AS sine systemer

- Ansvarlig for koordinering og ledelse av alle involverte fagrupper, eksterne parter og ansatte på prosjekt
- Ansvarlig for overholdelse av budsjett, fremdriftsplaner og økonomi i prosjekter
- Ansvarlig for logistikk, arbeidsplanlegging og koordinering
- Prosjekter utført har blant annet innebefattet totalansvar for loftsutbyggning av 26 leiligheter på Rosenhoff i Oslo, tilbygg, rehabiliteringer med mere.

TØMRER | BUNDEBYGG AS | 2007-2012

Arbeider på følgende prosjekter:

- Marienlyst skole på Majorstua
- Kunsthøgskolen i Oslo
- Rælingen skole
- Bygging av leilighetsbygg ved Skøyen stasjon

9.5.3 Tømrermester Hrolfur Ingofsson – Ansvarlig for tømrerarbeider

Hrolfur Ingolfsson

Ulvefaret 130, 1488 Hakadal | 471 42 531 | furduverk@gmail.com

Sammendrag

Kommer fra Island, født 3. April 1973. Har bodd i Norge siden mai 2009 sammen med min familie, samboer som er salgskonsulent og to døtre. Har de siste årene vært ansvarlig for prosjektledelse av tyngre tømrerarbeider, som utbygging av råloft og oppføring av eneboliger.

Utdanning

SVENNEBREV – TØMRER | JANUAR 2004 | TEKNISK YRKESSKOLE REYKJAVIK, ISLAND

- Tømrerlinje

MESTERUTDANNING | DESEMBER 2011 | TEKNISK YRKESSKOLE REYKJAVIK, ISLAND

- Tømrermester

Erfaring

I Norge har jeg jobbet i lag med en annen tømrermester fra Island, sammen har vi også jobbet med andre på større prosjekter. Jeg har erfaring med nybygg både av tre- og betongkonstruksjon. Jeg har bygget eneboliger for BoligPartner AS, enebolig av betong på Grefsen i Oslo, samt diverse ulike tilbygg, påbygg og lignende. Mindre prosjekter bla. oppussing av leiligheter i Oslo, bygget terrasser, tak, montering av kjøkkeninnredninger og garderober, utbygning av 1 300 m2 loftsarealer i Oslo.

På Island var jeg daglig leder i eget firma med ansvar av opptil 15 ansatte i flere store og små prosjekter. For eksempel nybygg, kontorlokaler, hytter, gjesthus, vedlikehold og mye mer. Jeg har styrt mange ulike prosjekter og ansatte. Jeg er vant til å jobbe med tall og beregninger og etter mange år som selvstendig

næringsdrivende er jeg vant til å være selvgående, å styre meg selv og ta egne beslutninger. Jeg har god faglig kompetanse på alle nivåer i byggebransjen.

Erfaring

PROSJEKTLEDER | BONUM AS | 2012 -

- Totalansvar for prosjektering og gjennomføring av egne prosjekter
- Ansvarlig for fagmessig og bygningsteknisk korrekte arbeider ihht gjeldende standard
- Ansvarlig for HMS/KS i prosjekt i samsvar med Bonum AS sine systemer
- Ansvarlig for koordinering og ledelse av alle involverte fagrupper, eksterne parter og ansatte på prosjekt
- Ansvarlig for overholdelse av budsjett, fremdriftsplaner og økonomi i prosjekter
- Ansvarlig for logistikk, arbeidsplanlegging og koordinering
- Prosjekter utført har blant annet innebefattet nybygg av eneboliger, loftsutbyggning av 10 leiligheter, tilbygg, rehabiliteringer med mere.

TØMRER/TØMRERMESTER | SELVSTANDIG NÆRINGSDRIVENDE I NORGE | MAI 2009 – SEPT. 2012

2011, selvst. næringsdrivende Norge.

- Nybygg enebolig i tre, Klementsrud
- Nybygg termomur, Grefsen
- Renovering av hytta, Helgeroa
- Diverse prosjekter

2010, selvst. næringsdrivende Norge.

- Nybygg enebolig i tre, Kråkstad
- Diverse prosjekter

2009, selvst. næringsdrivende Norge/Island.

- Nybygg enebolig i tre, Flateby
- Påbygg, Prinsdal
- Diverse prosjekter

2005-2008, selvst. næringsdrivende Island

- Nybygg i tre og betong.
- Modulhus i tre
- Alt fra a-å innen bygg

TØMRER/BAS | VIDAR&OSKAR EHF. (SNEKKERFIRMA-ISLAND)| SEPT. 2004 – JAN 2006

TØMRER/BAS | ENDURREISN EHF. (SNEKKERFIRMA-ISLAND)| MARS 2003 – SEPT. 2004

LÆRLING | TRESMIDJAN BAKKI EHF. (SNEKKERFIRMA-ISLAND) | MAI 1999 – MARS 2003

9.6 Forsikringsbevis

Forsikringsbevis

CODAN
FORSIKRING

Bonum AS
Gjerdrums vei 12
0484 OSLO

Kundenummer: 1020336
Organisasjonsnummer: 997190203
Polise ID: 440126133
Forsikringsperiode: 01.01.2015 - 31.12.2015

Utskriftsdato: 22.01.2015

Entreprenøransvar

Bonum AS

Bedriftsansvar

Virksomhet:	Oppføring av bygninger		
Geografisk dekningsområde:	Norden		
Omsetningsgrunnlag:	100 000 000		
Dekning	**Forsikringssum**	**Egenandel**	**Premie**
Bedriftsansvar	10 000 000	20 000	60 341

Produktansvar

Virksomhet:	Oppføring av bygninger		
Geografisk dekningsområde:	Norden		
Omsetningsgrunnlag:	100 000 000		
Dekning	**Forsikringssum**	**Egenandel**	**Premie**
Produktansvar	10 000 000	20 000	2 149

Årlig premie	**62 490**
Periodepremie	**62 490**

Forsikringsvilkår: C-100 Generelle vilkår - Næringsliv
C-460 Ansvar for bygge- og anleggsbransjen

Tilleggsopplysninger:
Rennovering av bolig innvending. Baderom og øvrig.

Ved to skadefrie sammenhengende forsikringsår trekkes det ikke egenandel ved første skade etter denne perioden. For neste skade trekkes egenandel kr 10 000,-. For etterfølgende skader trekkes egenandel i henhold til tabell.
Har sikrede hatt to skader eller mer de siste to år, eller ikke kan dokumentere to års skadehistorikk skriftlig, blir egenandelen;
Ved 1. skade – kr 50.000,- i tillegg 10 % av det overstigende skadebeløp
Ved 2. skade – kr 100.000,- i tillegg 15 % av det overstigende skadebeløp

codanforsikring.no

Codan Forsikring, Postboks 523 Skøyen, 0214 Oslo
Tlf: 06300. Fra utlandet: (+47) 815 22 200. Organisasjonsnummer: 991 552 491

9.7 Godkjent lærebedrift – Murerfaget



GODKJENT LÆREBEDRIFT

Bonum AS

Medlemsbedrift i

Opplæringskontoret for
bygg- og anleggsteknikk

er godkjent lærebedrift i følgende fag

Murerfaget

Godkjenning av bedriften er gitt med hjemmel i Opplæringslova med forskrifter. Lærebedriften har et dokumentert system for planlegging, gjennomføring og vurdering av opplæringen som sikrer at lærlingen gis opplæring i tråd med læreplanen for faget, og som tilbyr lærlingen et godt arbeids- og læremiljø. Godkjenningen opphører dersom bedriften ikke har lærling over en periode på 2 år.

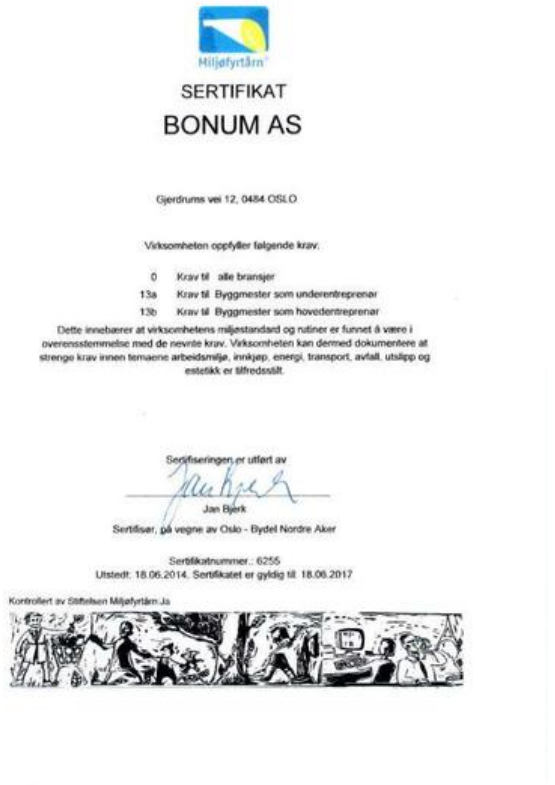
Oslo, 8. mars 2013

Oslo kommune, Utdanningsetaten
Direktør

Avdelingsdirektør

9.8 Miljøstyringssystem og sertifisering

Bonum AS tar vårt miljøansvar på alvor og tilstreber alltid opprettholde en høy miljømessig standard på våre prosjekter. Det utarbeides alltid en detaljert plan for avfallshåndtering på prosjektene, som konkret omtaler håndteringen av miljøskadelig avfall og hvordan disse skal deponeres forsvarlig.



Miljøfyrtårn

SERTIFIKAT

BONUM AS

Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO

Virksomheten oppfyller følgende krav:

0 Krav til alle bransjer
13a Krav til Byggmester som underentreprenør
13b Krav til Byggmester som hovedentreprenør

Dette innebærer at virksomhetens miljøstandard og rutiner er funnet å være i overensstemmelse med de nevnte krav. Virksomheten kan dermed dokumentere at strenge krav innen temaene arbeidsmiljø, innkjøp, energi, transport, avfall, utslipp og estetikk er tilfredsstilt.

Sertifiseringen er utført av

Jan Bjerk

Sertifisør, på vegne av Oslo - Bydel Nordre Aker

Sertifikatnummer.: 6255

Utstedt: 18.06.2014. Sertifikatet er gyldig til: 18.06.2017

Kontrollert av Stiftelsen Miljøfyrtårn As

9.8.1 Om miljøstyringssystemet

Miljøfyrtårn er Norges mest brukte sertifikat for virksomheter som vil dokumentere sin miljøinnsats og vise samfunnsansvar. Å være Miljøfyrtårn innebærer systematisk arbeid med miljøtiltak i hverdagen og innebærer at virksomhetene oppfyller krav og gjennomfører tiltak for en mer miljøvennlig drift og godt arbeidsmiljø.

Miljøfyrtårn har tilpassede krav for ulike bransjer og sertifikatet tildeles etter en uavhengig vurdering. Det leveres årlige miljørapporter og hvert tredje år blir virksomheten re sertifisert.

Sertifikatet er anerkjent av myndighetene ved offentlige innkjøp.

9.10 Seriøsitet i Byggebransjen

Bonum AS engasjerer seg for å bidra til fokus på seriøsitet i byggebransjen, vi tar våre ansvar som entreprenør og byggherre meget alvorlig. Vår daglig leder Thomas B. Bø deltar jevnlig på kurs og arrangementer der HMS, lønns- og arbeidsvilkår er på agendaen.



En konferanse for EBAs medlemsbedrifter i Oslo, Akershus og Østfold

Seriøsitetskonferansen 2014

KURSBEVIS

Thomas Bø, Bonum AS

Har gjennom sin deltakelse på "Seriøsitetskonferansen 2014" gjennomgått skolering i hvordan useriøse aktører kan holdes borte fra bygg- og anleggsprosjekter, både på byggeplass og i kontraktskjeden.

Deltakerne på konferansen har fått innsikt i praktiske verktøy til bruk i virksomhetens daglige drift gjennom skolering i bruk av "Veileder for valg av seriøse bedrifter". Det er gitt skolering i

- Valg av leverandør - sjekk av leverandør - krav til leverandører
- Krav til valgt leverandør
- Oppfølging og oppgjør med valgt leverandør

Oslo 21. november 2014

Kari Sandberg

Byggenæringens Landsforening

bnl

EBA

Vedlegg 5 til sak 8. Rensk av balkonger og takrenner samt utbedring av situasjon



Protokoll til årsmøte 2025 for AS TØYENBYGG II

Organisasjonsnummer: 935452120
Møtet ble avholdt 29. april kl. 17:00, Møterommet i kjelleren i A-oppgangen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Jacob Tønnesen 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 Gry Sundet foreslått. Som protokollvitner ble Henrik Ferdinand Hanssen og Randi Nilsen 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. Loftutbygging for beboere som har leilighet under

Fremmet av: Alexandra Maubant de Ita

I Oslo kommune er det et overordnet mål om å gi plass til flere boliger gjennom en bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse. Det er flere borettslag rundt oss som har gjort det (for eksempel Ringgatens Byggeselskap II i Dælenenggata 11 eller i Ringgata 1-5). Vi bruker i dag loftet bare som bod og har vi rom oppe og nede som er ubrukt. Vi kan organisere en mer effektiv løsning i kjelleren og loftet som kan gi mulighet for de som bor i 4. etasje til å bygge opp i loftet.

Det er flere fordeler for alle til å bygge opp loftet:

- gi selskapet inntekter gjennom salg av loftsarealer og fremtidige felleskostnader
- gi beboere mulighet til å utvide leiligheten slik at de kan bli boende lenger
- gi bedre utnyttelse av fellesarealene (mer boder i kjelleren for eksempel)

Styrets innstilling
Et endelig vedtak om å gjennomføre må godkjennes på generalforsamling med 2/3 flertall.

Utredning gjort i 2015 (Bonum AS). Det ble da besluttet å ikke gjenomføre. Hensikten da var å etablere nye leiligheter. Ble anslått til å være potensiale for 400-450 kvm.

Utvikler Sequoia tok kontakt i 2023. De konkluderte med at arealene ikke egner seg for selvstendige enheter pga lav takhøyde, men at det kan bygges ut som tilleggsarelaer for toppleiligheter.

Innebærer byggetid og tap av bodplass, men kan gi inntekt fra salg til sameiet (som kan brukes til å betale ned fellesgjeld og dermed senke felleskostnadene noe). Sequoia anslo kvm-pris til 15 000-20 000 kr/kvm. Sammen med kvm-anslaget fra Bonum vil salg gi en inntekt på 6 til 9 millioner kroner, hvis hele arealet bygges ut. Til sammenligning har sameiet ca 13 millioner i gjeld, og ca 40% av felleskostnadene går til å dekke renter og avdrag. Mao kan felleskostnadene senkes med 18-28% etter gjennomføring. Dette er kun interessant å gjøre dersom stor andel av leilighetene i fjerde etasje ønsker å bygge opp på loftet. Et eventuelt salg til tredjepart vil kreve at det finnes kjøpere av arealet i blokka etter at tredjeparten er ferdig med arbeidet.

Styret er positive til at det dannes en prosjektgruppe som utforsker mulighetene, dersom det er stor interesse i sameiet for å selge arealer på loftet. Denne prosjektgruppa vil trenge en dedikert prosjektleder.

Forslag til vedtak:
Gir mandat til styret til å gjennomføre en utredning så kan de undersøke mulighetene for å selge hele eller deler av loftet for utvidelse av leiligheter i øverste etasje. Jeg forslår at de danner prosjektgruppe "loftgruppe" til å støte styret underveis.

Vedtatt. Vedtatt. Forslagstiller tar initiativ til å danne en prosjektgruppe. Prosjektgruppen vil undersøke hva det vil koste å utrede prosjektet. Det blir kalt inn til en ekstraordinær generalforsamling dersom kostnadene for utredningen er høyere enn 15 000. På denne generalforsamlingen vil det blir foretatt en avstemning om man skal gå videre med utredning av prosjektet. Det ble foretatt en avstemning, og 10 eiere stemte imot forslaget.

7. Lys i boder

Fremmet av: Randi Nilsen

Undersøke mulighet for/pris på å etablere en lyskilde i boder. Enten både på loft og i kjeller, evt. kun kjeller, hvor det er mørkest.

Styrets innstilling
Hvis tiltaket gjennomføres, foreslår styret og også oppgradere lys i fellesarealet samt installere bevegelsessensorer.

Forslag til vedtak:
Innhente pristilbud på:
A) Lyskilde i bod på både loft og i kjeller
B) Lyskilde i bod i kjeller
Hvis styret anser kost som fornuftig og mulig å gjennomføre innen årets budsjett kan tiltak iverksettes.

Vedtatt. Det ble foretatt avstemning. Ingen stemmer mot forslaget.

8. Rensk av balkonger og takrenner samt utbedring av situasjon

Beboere har over flere år påpekt problemer med avrenningen fra balkongene. Avløpene går tette, og resultatet er at vannet renner ned langs fasaden. Da blir det stygge merker og potensielt også fuktskader. Det er vanskelig for beboere å renske avløpet på egenhånd, og nå har det tettet seg så mye at det kreves en koordinert innsats.

Se vedlagt bilde som viser hvordan det ser ut under plankegulvet. På dette bildet er det allerede renset en del, og det som er fjernet ligger i søppelsekken. Med andre ord ligger det et tjukt lag av gjørme under plankegulvet, sannsynligvis på alle balkonger.

Styret har hatt flere firmaer på befaring for å finne mulige løsninger. Av mulige løsninger har vi kommet frem til at det mest fornuftige akkurat nå er å foreta en skikkelig rensk av balkongene under tregulvet og få spylt avløpsrørene rene.

Firmaet som i sin tid satte opp balkongene, Balkongteam AS, har gitt tilbud på denne jobben. De vil komme med lift og gjøre jobben utenfra. Dette fordrer at alle rydder balkongene sine slik at det originale tregulvet er synlig og at plassbygde møbler fjernes helt.

Inkludert i jobben er:

- Skru opp innerste bord for å komme til med slange
- Vask av plater og rensk av renne
- Erstatte innerste bord med nytt bord. Dette vil skrus på med store skruehoder slik at beboere i fremtiden enkelt kan skru opp bordet og renske selv senere år.
- Lift
- Arbeidstid

Arbeidet inkluderer ikke komplettering av nedløpsdeler som mangler. Dette tas på timer og medgått materiell og faktureres den enkelte enhet.

Prisen er kr 2 990,- inkl. mva. per balkong.

Forslag til vedtak:
Styret bestiller rensk og utbedring av balkong i henhold til tilbud. Kostnaden dekkes via ekstra innbetaling over felleskostnad eller direkte fakturering fra entreprenør.

Vedtatt.

9. Bookingsystem for treningsrom

Fremmet av: Ferdinand Eide Rode

Ettersom vi har fått et så fint treningsrom, så er det jo hyggelig å bruke det. Men det er også kjedelig når man har tenkt seg en treningsøkt, og det er opptatt.

Foreslår derfor et bookingsystem på linje booking av bakgården, hvor hver enhet kan ha en booking av 1 time inne av gangen.

Styrets innstilling
Styret lar det være opp til årsmøtet å avgjøre denne saken, men spiller inn at årsmøtet godt kan diskutere hvor lange økter det skal være mulig å booke. Holder f.eks. 45 minutter?

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. 17 blanke stemmer for etablering av bookingsystem
Ikke booking - 4 stemmer

10. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til samme sum som i fjor, kr 80 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000,-

Vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Jacob Tønnesen ble valgt som styreleder for ett år i 2024, og styreledervervet er dermed på valg.
Emilie Mutch ble valgt som styremedlem i to år på forrige årsmøte, og sitter dermed ett år til.
Jon Fjellstad ble valgt til styremedlem for to år i 2023, og hans verv er dermed på valg.

Begge varamedlemmene (Ferdinand Rode og Lars Gjesvik) ble valgt for ett år i 2024, og begge vervene er dermed på valg.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Jon Fjellstad

VEDTEKTER

FOR

AS TØYENBYGG II

Org.nr. 935452120

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 09.06.1939 med endringer 21.06.2006, 19.05.2016 og 02.06.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Tøyenbygg II er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig (borett) i selskapets eiendom gnr 229 bnr 138 i Oslo og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Selskapet har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 106 132,- fordelt på 52 aksjer á kr 2 041,-. Til alle leilighetsaksjer er knyttet bruksrett til bolig. En aksje gir rett til bruk av én bolig. De to næringslokalene har to aksjer hver.

(2) Ingen fysiske personer kan eie flere aksjer enn de som gir borett/bruksrett til en bestemt bolig/et bestemt næringslokale.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie aksjer som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i selskapet:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har andre juridiske personer rett til å eie inntil 5 av aksjene. Disse kan likevel ikke eie flere aksjer enn de som gir borett/bruksrett til en bestemt bolig/et bestemt næringslokale.

(5) Aksjeeierne skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

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

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

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

(5) Ved overføring av aksje(r) skal styret kontaktes for inspeksjon av selskapets utstyr og inventar i boligen/lokalet.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig/et lokale i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen/lokalet til annet enn dens/dets formål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen/lokalet, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) Forandringer på eiendommen som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som

berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

Standardkontrakt for brukoverlatingsforholdet utarbeidet av selskapet skal benyttes.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

(5) Boligaksjeselskapet kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av aksjeeier, se pkt. 6-1 (4).

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Endringer på bad som installasjon av nytt badekar, dusjkabinett, toalettskål, vask eller andre installasjoner må utføres av fagfolk. Legging av badegulv og vegger må gjøres fagmessig. Beboerne står ansvarlig for eventuelle skader på egen leilighet, naboleilighetene og bygget hvis skade skyldes ufagmessig arbeid. Skader på gulv i baderom som skyldes gjennomtrengning av vann, må utbedres av leieboer uten ugrunnet opphold. Alle kraner og avløp i leiligheten må alltid holdes i orden.

(5) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense sluk på balkonger.

(6) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(9) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en aksjeeier ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier, jf dog pkt 4-1(9).

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Det påligger den enkelte aksjeeier å vedlikeholde det elektriske anlegget i leilighetene i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av boligaksjeselskapet. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19**.**

(2) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

(4) Boligaksjeselskapets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den aksjeeier som har søkt, se pkt. 3-2 (5).

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Boligaksjeselskapets styre skal ha 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer som alle må være aksjonærer.

(2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges ved særskilt valg og for ett år om gangen. De andre styremedlemmene velges for to år om gangen men slik at det alltid er ett styremedlem på valg. Varamedlemmene velges for ett år om gangen. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styremedlemmer som er uenige i styrets beslutning kan kreve sin oppfatning innført i protokollen.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjeloven §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

HUSORDENSREGLER
FOR
AS TØYENBYGG II

Vedtatt på generalforsamling 13. mars 1997
Endret på generalforsamling 26. juni 2002, 16. juni 2005, 22.04.2015, 19.05.2016 og 8. mai 2018

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre leieboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Mulige meldinger fra styret til leieboerne ved rundskriv eller på borettslagets oppslagstavler, skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelsene.
Vaktmester skal passe på at husordenen blir fulgt og skal melde forsømmelser og misbruk til styret.

Se også leilighetenes husleiekontrakt for ytterligere bestemmelser.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER
Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, sykler eller annet i trapperom eller ganger.

Heller ikke må det settes kjøretøyer o.l. på gårdsplassen, kun for av- og pålessing.

Fotballsparking og sykling er forbudt på boligselskapets område.

Vern om plener og beplantning. Vaktmester skal holde veier og grøntareal i orden.

Kast ikke mat ut av vinduer eller legg mat på borettslagets område til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Dørskilt e.l. må ikke skrues i entrédørene, dørene er boligselskapets eiendom.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær, likeså banking og risting av gulvtepper og ryer, da støv og annet faller ned på vinduer og balkonger under.

Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Likeledes skal inngangsdørene holdes låst hele døgnet. Slipp ikke inn uvedkommende.

La aldri små barn være alene på loft eller i kjeller. Bruk aldri stearinlys i kjeller eller loftsbod.

Tenn ikke mer lys enn nødvendig på loft eller kjeller, slukk alltid lyset etter bruk.

Det er ikke tillatt å montere antenneutstyr (f.eks. parabolantenne) på borettslagets område, herunder innbefattet balkonger, uten styrets skriftlige godkjenning.

REGLER OM RO
Det skal være ro i leilighetene og på balkongene fra kl. 23.00 til 07.00 på hverdager og fra kl. 24.00 til 07.00 fredag og lørdag.

Se til at barn ikke leker eller støyer ute etter kl. 21.00.

Hamring, banking og boring er bare tillatt mellom kl.08.00 og 20.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og 17.00 på lørdager og dager før helligdager.

Søn- og helligdager er banking og boring ikke tillatt.

Pass på at lyd fra TV/musikkanlegg og lignende ikke settes unødvendig høyt på.

Musikkundervisning tillates ikke uten tillatelse fra styret og alle tilstøtende leiligheter.

VASKERI OG TØRKEPLASSER
Vaskeriet og rullene brukes etter tur fra kl. 07.00 til 22.00 på hverdager, med tørking til kl. 23.00, og fra kl. 10.00 til 19.00 med tørking til kl. 20.00 lørdag og søndag samt andre helligdager og offentlige fridager.

For bruken av vaskeriet vises til de regler som er slått opp i vaskeriet.

Disse regler må overholdes på lik linje med husordensreglene.

Ødeleggelse av maskiner o.a. på grunn av skjødesløs behandling vil medføre økonomisk ansvar. Gå ikke ut av vaskerommet, selv for en kort stund, uten at alle kraner er stengt.
Vaske- og rullerommet skal gjøres rent etter bruk. Vaskemaskinene gjøres rene for såperester og lofilteret i tørketrommelen renses.

Tørkeplassen ute skal brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær. Banking av tepper / matter må ikke foregå når det henger rent tøy ute til tørk.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens leieboere.

ØKONOMISK BRUK AV VARME OG VARMT VANN
Unødig bruk av varme og varmt vann øker driftsutgiftene, og dette må dekkes over husleien. Det oppfordres derfor til moderat bruk. Skru aldri radiatorene mer opp enn nødvendig etter årstiden og værforholdene.

La aldri vinduene stå åpne hele dagen eller i lengre tid om gangen når det skal luftes i den tiden det fyres. Leilighetene luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid om gangen og ellers ved å bruke friskluftventilene. Alle rom må holdes såpass oppvarmede at vannet i ledningene ikke fryser.
Trappevinduene skal som regel være lukket og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.

SØPPEL OG RENHOLD
All søppel skal pakkes godt inn og bæres til søppelhuset med det samme. Ikke la poser med søppel stå i oppgangene utenfor leilighetsdørene. Se til at søppelet er så tørt som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende, glødende (f.eks. sigarettstumper), eksplosivt eller lettantennelig avfall. Dørene og luka til søppelhuset skal alltid være låst.

Store pappesker o.a. anbringes i spesielle containere som periodevis er oppsatt i gården. Spesialavfall leveres i kommunens stasjoner for dette.

AKSJEEIERENS ANSVAR
Aksjeeieren har vedlikeholdsansvar som følger av husleiekontrakten. I korte trekk kan dette beskrives slik:

Aksjeeieren er ansvarlig for indre vedlikehold i leiligheten og i ytre rom som hører leiligheten til, når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller felles ledninger og anlegg. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet og maling innenfor dører eller vinduer i boligen og videre all istandsetting og oppussing av boligen med ildsteder, radiatorer (frem til felles rørsystem), dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, vannkraner og elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks. Til indre vedlikehold regnes likeledes utskifting og vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler, spylekasser og spyleventiler samt istandsetting og oppstaking av innvendige avløpsledninger til egen vannlås. Likeså plikter aksjeeieren å holde vedlike vannledning fra hovedrør i leiligheten samt kloakkrør fra gulvsluk (soilrør).

Det påligger den enkelte aksjeeier å vedlikeholde det elektriske anlegget i leilighetene i ovensstemmelse med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

Endringer på bad som installasjon av nytt badekar, dusjkabinett, toalettskål, vask eller andre installasjoner må utføres av fagfolk. Legging av badegulv og vegger må gjøres fagmessig. Beboerne står ansvarlig for eventuelle skader på egen leilighet, naboleilighetene og bygget hvis skade skyldes ufagmessig arbeid. Skader på gulv i baderom som skyldes gjennomtrengning av vann, må utbedres av leieboer uten ugrunnet opphold. Alle kraner og avløp i leiligheten må alltid holdes i orden.

BRANNSLUKNINGSUTSTYR
Leilighetene er utstyrt med 2 røykvarslere (ionisk/optisk) med 10 års batteri (installert i 2001), Redbox husbrannslange og Parat redningsline (montert sommeren 2001). Leilighetene i 1. etasje har ikke redningsline. Utstyret tilhører leilighetene / boligselskapet og skal ikke fjernes. I tillegg er de fleste leilighetene utstyrt med et 6 kg's pulverapparat. Dette apparatet er det beboerens ansvar å kontrollere/etterfylle.

DYREHOLD
Det er bare tillatt å holde hund og katt etter godkjenning fra styret og under forutsetning at de ikke er til sjenanse for naboene.

GRILLING
Grilling med kullgrill på balkongene er forbudt

MARKISER
Det er ønskelig at alle markiser på bygget skal være enhetlige i form og fargevalg. Aksjeeiere som ønsker å sette opp nye markiser må derfor ta kontakt med styret for videreformidling til markiseleverandøren. Det foreligger en rabattavtale med denne.

NØKLER, SKILT OG PORTTELEFON
Systemnøkkel til ytterdør og fellesområder kan bestilles hos styret. Postkasseskilt skal bestilles fra R. Bergersen AS i Trondheimsveien 47, tlf. 22 67 43 29 (ved siden av Rema 1000). Porttelefonens digitale navneliste kan oppdateres med nye navn ved henvendelse til styret.

AKSJEEIERS RENOVERING OG OPPUSSING
Bruksendring av opprinnelig leilighet, for eksempel flytting av kjøkken til stue eller rivning av vegger, skal godkjennes av styret før igangsettelse. Ved rivning av vegg skal styret ha en signert bekreftelse fra arkitekt eller byggkonsulent på at vegg ikke er bærende. Dokumentert godkjenning fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune må foreligge før større prosjekter igangsettes. Om tiltaket er unntatt søknadsplikt må også dette dokumenteres overfor styret.
Ingen form for tilkobling av ventilator eller annet mot felles luftekanaler er tillatt. Ventilator som sirkulerer inneluften og med kullfilter som renser er den beste løsningen i bygget vårt

VINDUER
De vindusflater som er leverte med sprosser, skal til enhver tid ha disse påmontert. Fasadens uttrykk skal være ensartet og ryddig, og dette omfatter vinduene. Beboer kan ikke selv velge å ta ned sprossene. Sprossene kan kun tas av i forbindelse med vindusvask. Demonterte sprosser som rotes vekk eller ødelegges av beboer, må også erstattes av beboer selv.

Skjema for bestilling av skilt til Sofienberggata 54, Tøyenbygg II AS

Alle beboere må ha slike skilt på postkasse og ringeklokke.

Navn:_____ Mobilnr._____

Postkasseskilt: (vennligst skriv tydelig med STORE bokstaver)

Hvit plast med sort skrift, str. 80x45 mm
Tekst på skiltet:
_____
_____
_____
_____

Ringeklokkeskilt: (vennligst skriv tydelig med STORE bokstaver)

Aluminium “gull” børstet, str 50x18 mm med 2 stk hull c-c 44 mm
Tekst på skiltet:
_____
_____

Bestillingen kan også fakses eller mailes til R. Bergersen AS,
men må betales og hentes i butikken.

R. Bergersen AS, Trondheimsveien 47 0560 Oslo
Tlf: 23301130 Fax: 22190930 e-post: post@r-bergersen.no

Sofienbergst. 54

Jm. 1049/1942

Rökpipe.

ANMELDELSE. Ø.D. 1049/42

3 bl. tegninger

Ekspedisjons-Dokument

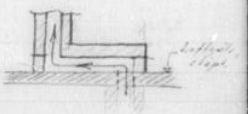
angående Ny røykpipe

på matr.nr. 54 Sofienberggata

Innlevert 10.sept.1942 Attestert

Sendes Østre d. til innstilling.

Oslo, den 11-9-42.



Tilbakesendes hr. bygningssjefen og anbefales anmeldelsen godkjendt naar bestemmelserne i forskriftenes kap. XII. befølges.

Oslo 12. september 1942.

For inspektøren

H. Sørensen

Eldstedjennes rom innskillet med pipebredde 15x15 cm.

Dersom pipa ikke føres med i kjeller må der kringlegges selvskrivning om at eieren selv overtar ansvaret for utførelsen ved pipeføringen.

Føringen og dimensjons forordning angående hele anmeldelsen må følges.

14/9-42

Meddelt 17/9-42

Sgn. bl. 24 5.41. 6000. Steenske A/S. Oslo.

Ad. 54 Sofienberg gate.

J. nr. 1049/42.

Østre distrikt i anledning bl. 4.

Oslo, 11. februar 1944.

Overs. b. Brannchefen tie utalt.

Oslo 12-2-44.

WW/AE. 0656/44.

Sofienberg gate 54. Ny røykpipe.
Bygningsinsp. påtegning 12/2-44.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren ø.D.

Anmeldelsen kan etter omstendighetene anbefales.

Rette vedkommende bør dog tildeles en advarsel for å ha unnlatt å anmelde røykpipe i rett tid og for overtredelse av bygningsforskriftenes § 53.

Oslo brannvesen den 25. februar 1944.

Andragendet bl. 4.

Undtagelse fra forskriftenes § 53 for en muret pipe som er trukket praktisk talt horisontalt på loftsgulvet, (jernbetongulv), anbefales meddelt i henhold til brannsjefens påtegning.

Oslo, den 29. februar 1944.

Søknaden blad 4 innvilges etter omstendighetene.

Brannvesenets påtegning meddeles.

Oslo 2/3-44.

Medd 3/3-44

ANDERSEN & ANDREASSEN

MUR- OG TØMMERMESTERE ENTREPRENØRFORRETNING

TELEFONER 24924 • 24428 TOLLBUGATA 4

OSLO, 9.2.44.

Til
Bygningskontrollen,
Herr Bygningsinspektøren i
Østre distrikt,
ø. Vollgt. 7,
O s l o .

Ang.: Korr. Vår ref.: AlA/K Deres ref.: Deres brev av: 31. f. m.

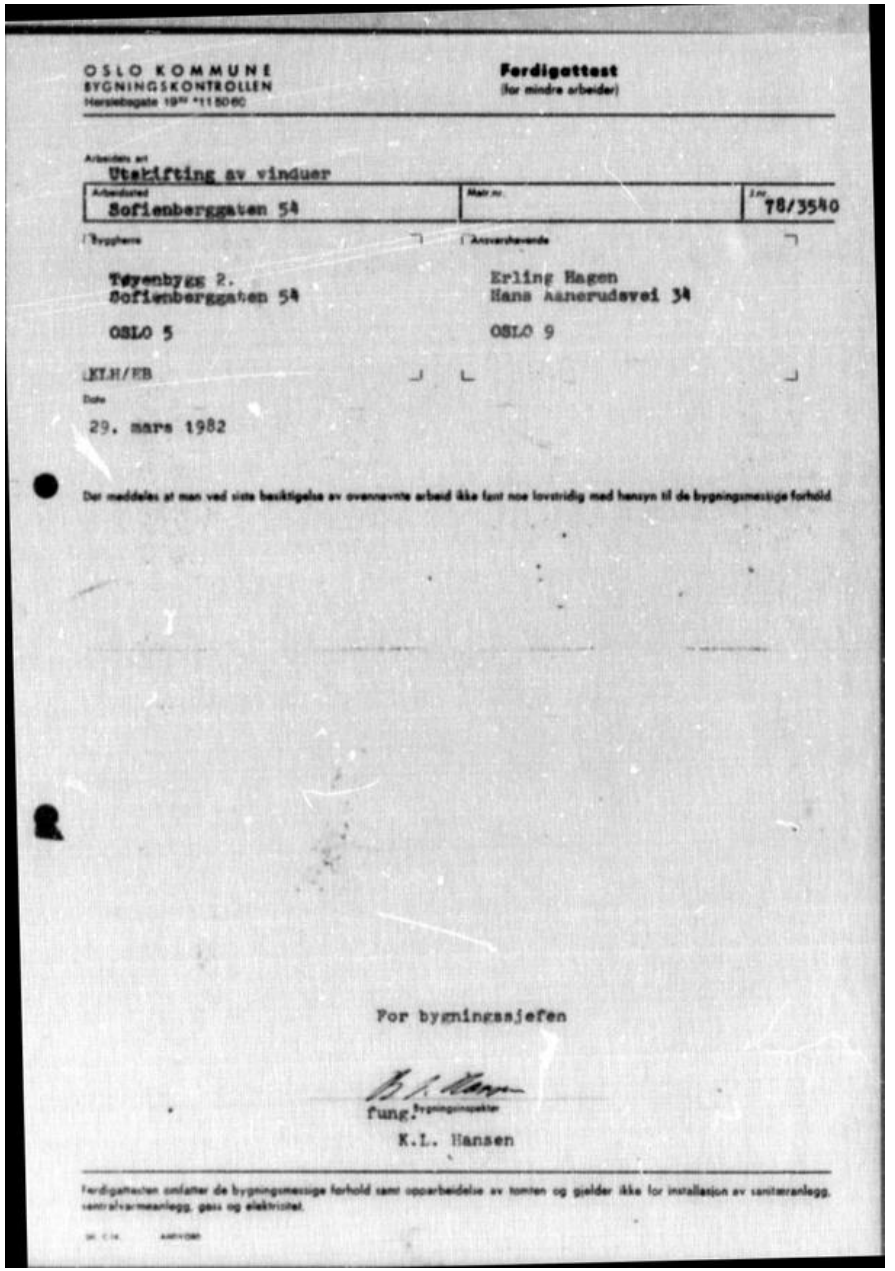
Matr.nr. 54 Sofienberggt. Ny røykpipe
J. nr. 1049/1942. WG/GJ.

Vi tillater oss herved å søke om dispensasjon fra bestemmelsen i forskriftenes § 53 pkt. 2 om avvikelse fra loddlinjen.

Pipen måtte trekkes av hensyn til gjennemføringen i takkonstruksjonen.

Ærbødigst

ANDERSEN & ANDREASSEN
MUR- OG TØMMERMESTRE



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebgate 19[BY] *1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Sofienberggaten 54		78/3540

Byggherre	Ansvarshavende
Tøyenbygg 2. Sofienberggaten 54 OSLO 5	Erling Hagen Hans Aanerudsvei 34 OSLO 9

KLH/EB

Dato
29. mars 1982

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

For bygningssjefen

fung. Bygningsinspektør
K.L. Hansen

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 17-01-2014**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 200210664 - 10**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Sofienberggata 54 C

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

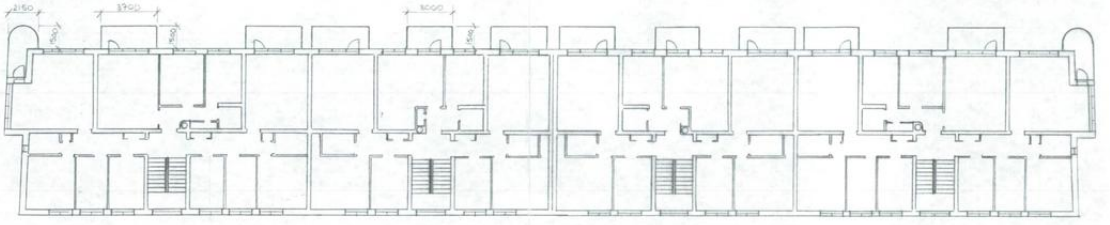
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

VEDLEGG E-1

Dokumentnr 865-05-98 Utgave 1

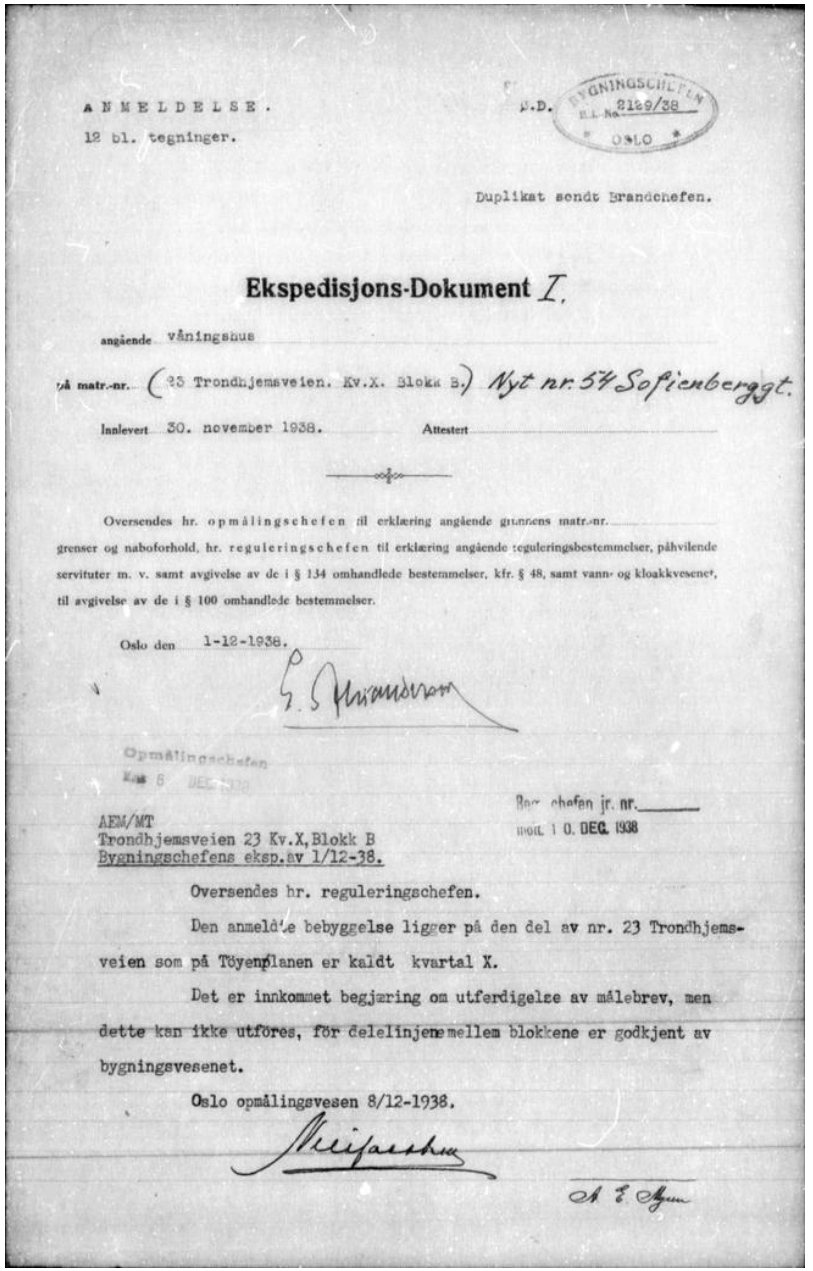


1

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.
		Målestokk 1:200	
Prosjekt AS Tåyenbygg II, Oslo		Dato 31.10.02	
Plan		Tegnet av FG	
		Kontrollert av/Ø.R	

balkongteam
Trondheimsveien 426, 0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75 Telefax 22 25 15 74

Tegnings Nr.
208-1



ANMELDELSE.
12 bl. tegninger.

P.D. BYGNINGSCHEFEN B.I. No. 2129/38 OSLO

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument I.

angående våningshus

på matr.-nr. (23 Trondhjemsveien. Kv.X. Blokk B.) Nyt nr. 54 Sofienbergt.

Innlevert 30. november 1938. Attestert

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

Oslo den 1-12-1938.

Opmålingschefen
Kom 6 DEC. 1938

Bygningschefen jr. nr.
mott. 10. DEC. 1938

AEM/MT
Trondhjemsveien 23 Kv.X, Blokk B
Bygningschefens eksp.av 1/12-38.

Oversendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på den del av nr. 23 Trondhjemsveien som på Töyenplanen er kaldt kvartal X.

Det er innkommet begjæring om utferdigelse av målebrev, men dette kan ikke utføres, før delelinjene mellem blokkene er godkjent av bygningsvesenet.

Oslo opmålingsvesen 8/12-1938.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Siv.ark. Petter Kongslie
Postboks 148 Slemdal
0710 OSLO

KOPI

Dato 03 JUN 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402348-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Cathrine Bie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIENBERGGATEN 54 A,B,C,D	Eiendom:	222/157
Tiltakshaver:	A/S Tøyenbygg II c/o OBOS Eiendomsforvaltning	Adresse:	Postboks 6668 St. Olav plass, 0129 OSLO
Søker:	Siv.ark. Petter Kongslie	Adresse:	Postboks 148 Slemdal, 0710 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse til tiltak av 10.03.2003.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Gunn Flovig Espeland
for avdelingsleder

Cathrine Bie
saksbehandler

Kopi til:
A/S Tøyenbygg II c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St. Olav plass, 0129, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ThyssenKrupp Monolift AS
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO
ordre@thyssenkrupp.no

Dato: 26082009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200901769-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marianne Estevenin	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 54A	Eiendom:	229/138
Tiltakshaver:	Bjørn Camillo Dorr	Adresse:	Sofienberggate 54 A, 0563 OSLO
Søker:	ThyssenKrupp Monolift AS	Adresse:	Postboks 6877 Rodeløkka, 0504 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SOFIENBERGGATA 54 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Marianne Estevenin - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

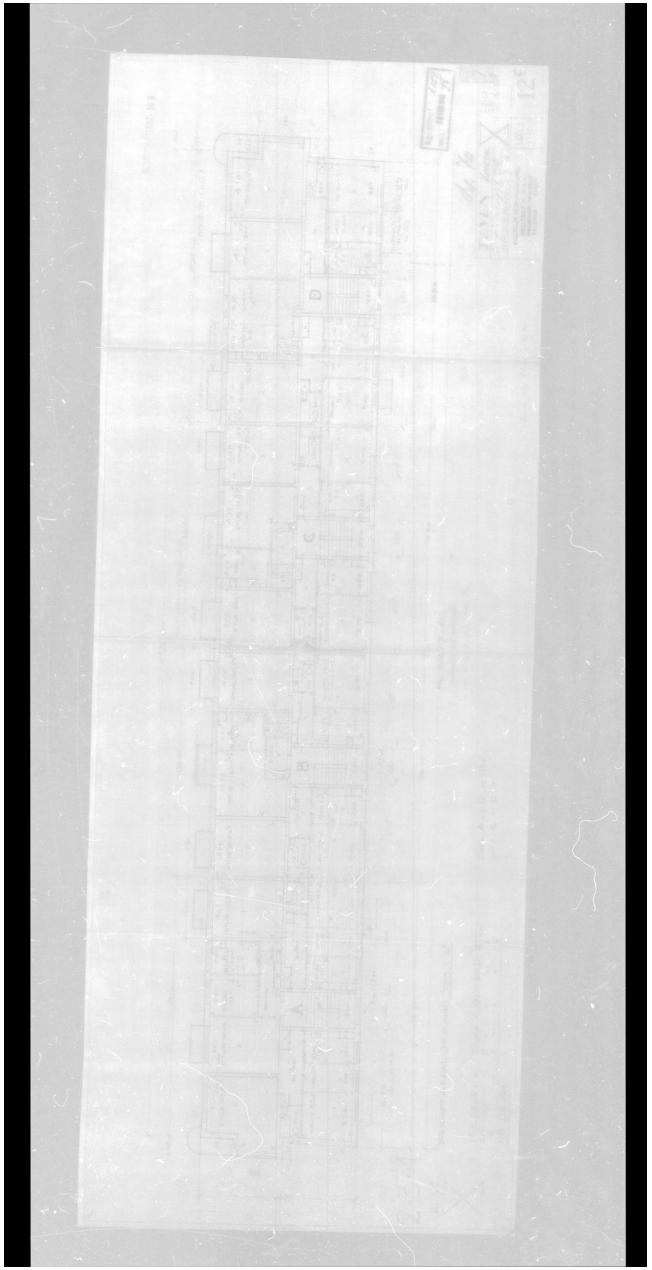
Kopi til:
Bjørn Camillo Dorr, Sofienberggate 54 A, 0563 OSLO

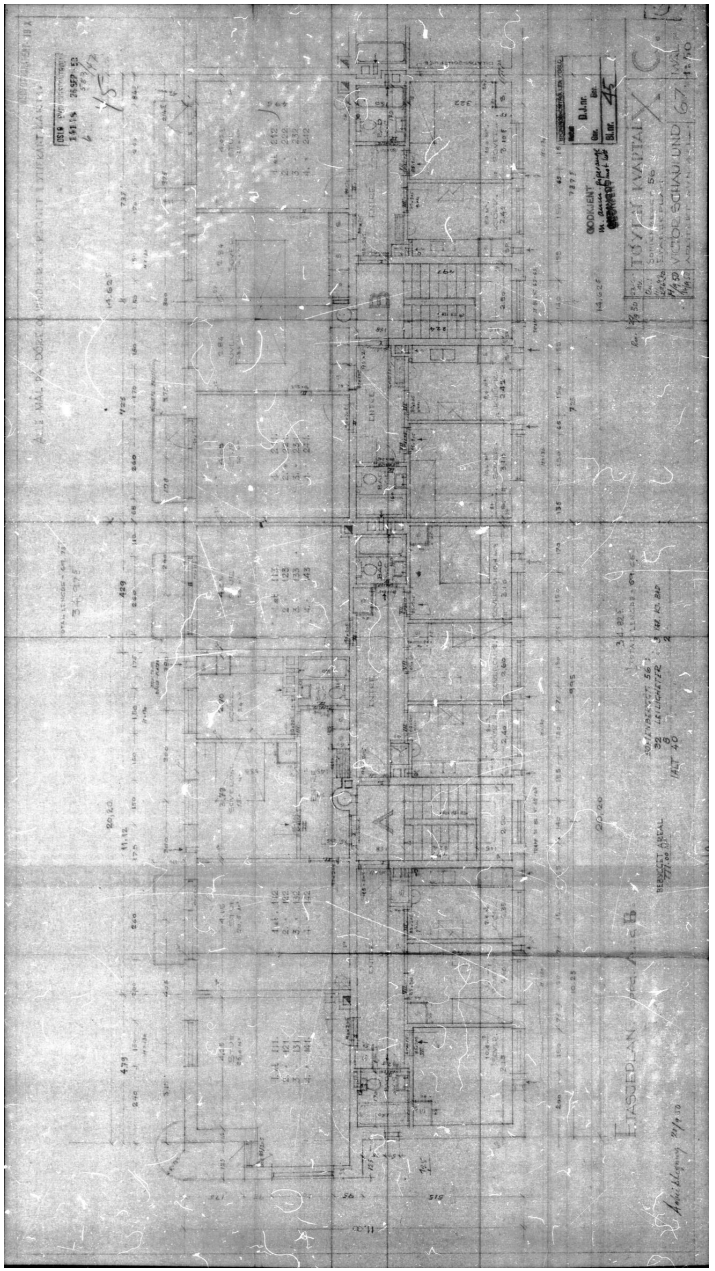
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

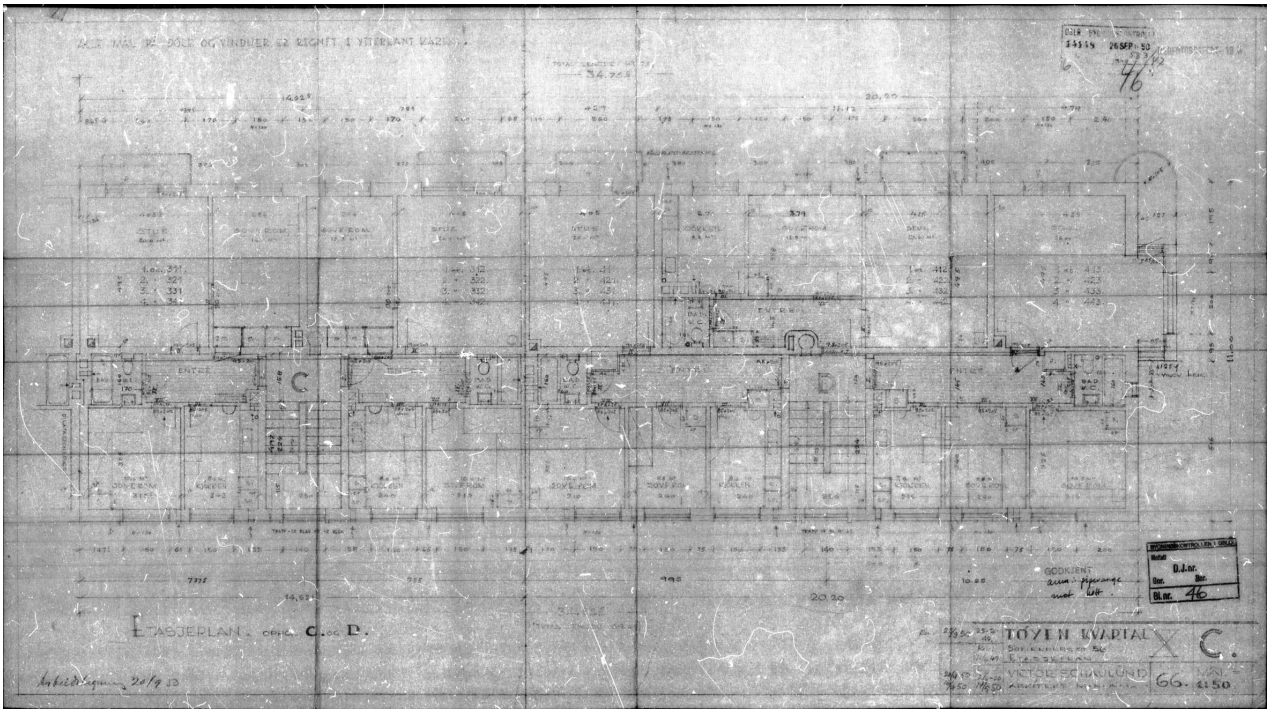
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

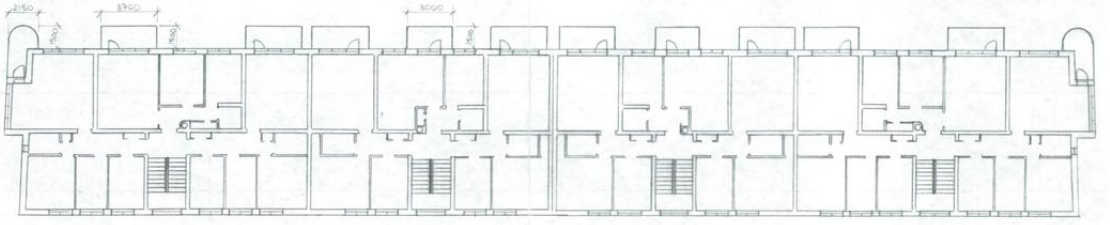





ALLE MÅL PÅ DØRE OG VINDUER ER REGNET I YTTERKANT KARM.
ETASJEPLAN
TØYEN KVARTAL
VICTOR SCHAULUND
66. 4150

VEDLEGG E-1

Dokumentnr 865-05-98 Utgave 1

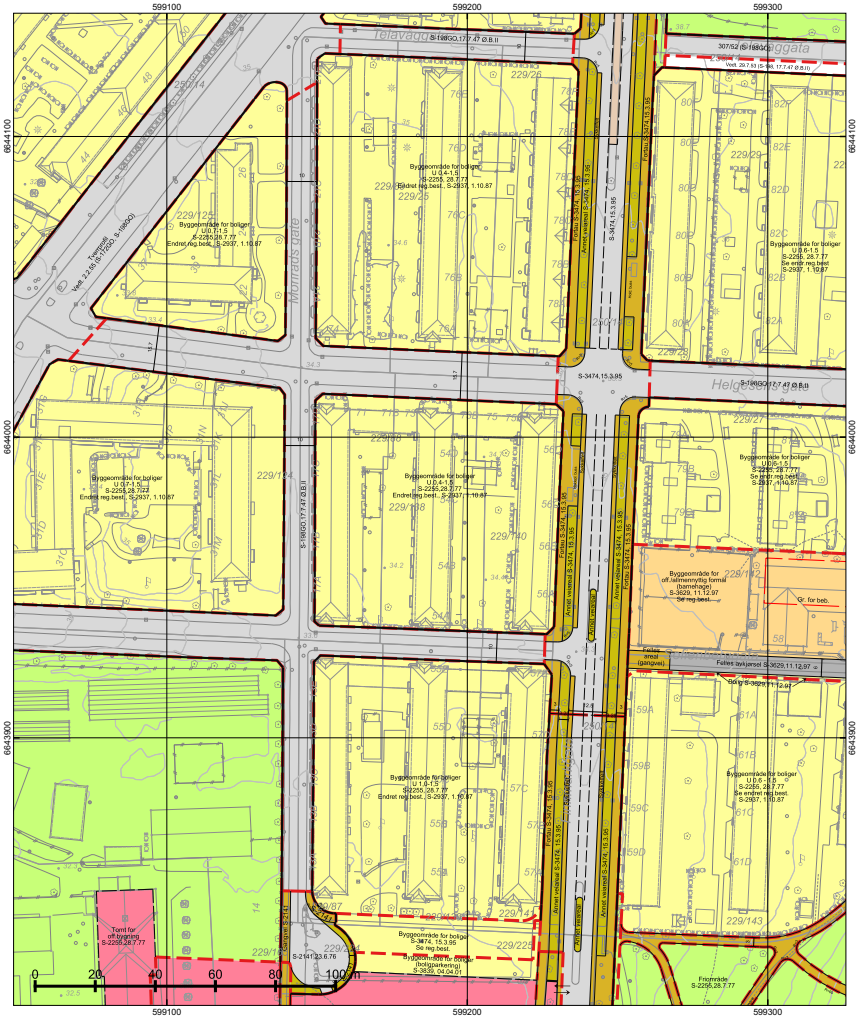


1

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.
		Målestokk 1:200	
Prosjekt AS Tåyenbygg II, Oslo		Dato 21.10.02	
Plan		Tegnet av FG	
		Kontrollert av/Ø.R	

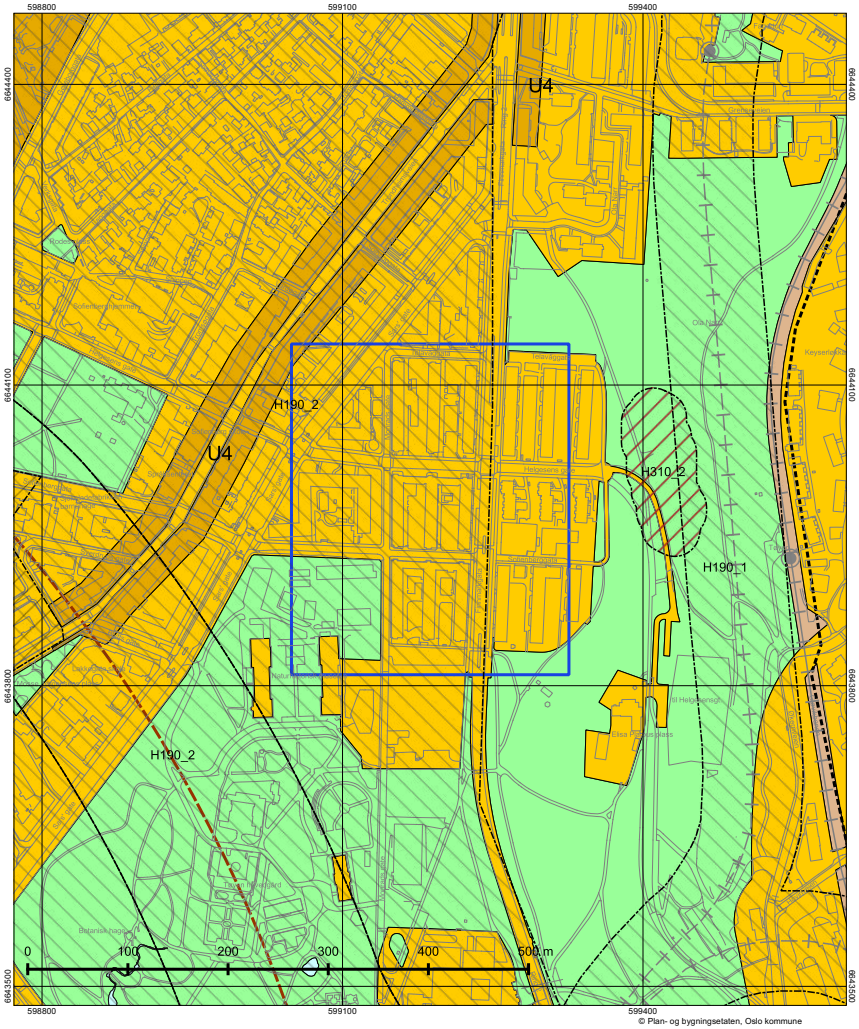
balkongteam
Trondheimsveien 426, 0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75 Telefax 22 25 15 74

Tegnings Nr.
208-1


599100
599200
599300
6644100
6644000
6643900
Telavågen
Sofienbergata
Helgesens gate
Munthes gate
S-1980GO.177.47 (0.8.1)
S-3474.15.3.95
Byggeområde for boliger U.G.4-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.G.1-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.G.5-1.5 S-2255.28.7.77 Se endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for off.allmennyttig formål (barnehage) S-3629, 11.12.97 Se reg.best.
Fellesareal (gangvei)
Fellesareal (gangvei) S-3629,11.12.97
Fellesareal (gangvei) S-3629,11.12.97
Fellesareal (gangvei) S-3629,11.12.97
Annet vegareal S-3474, 15.3.95
Annet vegareal S-3474, 15.3.95
Annet vegareal S-3474, 15.3.95



Oslo Dato: 30.05.2025 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: 143836/ 86513207 Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP Adresse: SOFIENBERGGATA 54C Kommentar: Gnr/Bnr: 229/138	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrengheydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



Oslo Dato: 30.05.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 143836/86513207 Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP	**Kommuneplanen 2015–2030** Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0251/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sofienberggata 54C 0563 OSLO

Betegnelse: Gnr 229, bnr 138 (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